



CITTA' DI SANTHIA'

PROVINCIA DI VERCELLI

Legge Regione Piemonte del 5/12/1977 n. 56 e smi

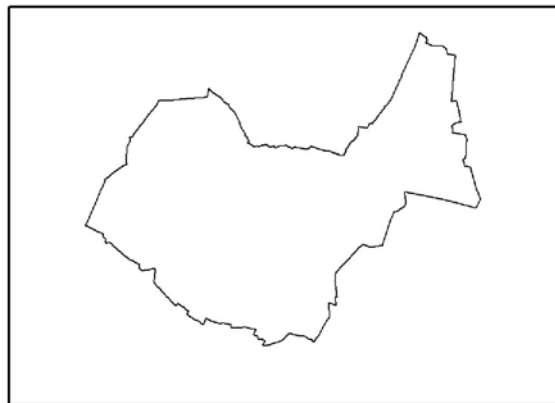
NUOVO P.R.G.C. PROGETTO DEFINITIVO

Adozione Proposta Tecnica del Progetto Preliminare: DCC n. 9 del 12/03/2015

Adozione Progetto Preliminare: DCC n. 11 del 20/04/2016

Adozione Proposta Tecnica del Progetto Definitivo: DGC n. 107 del 12/04/2017

Approvazione Progetto Definitivo: DCC n. ___ del ___ / ___ / ___



Progetto:

STUDIO MELLANO ASSOCIATI
ARCHITETTURA URBANISTICA

C.so Moncalieri, 56 - 10133 TORINO

Geologo:

F. Borasio

Il Sindaco

A. Cappuccio

L'Assessore all'Urbanistica

A. Ariotti

Il Segretario Generale

F. Lella

Il Responsabile del Procedimento

V. Aloisio

Data:

TITOLO ELABORATO	NUMERO ELABORATO
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	P3.1



Indice

TITOLO I	1
NORME GENERALI	1
Art. 1 Obiettivi e criteri informativi del Piano	1
Art. 2 Utilizzazione e valore delle norme.....	2
Art. 3 Elaborati del Piano Regolatore Generale Comunale.....	3
Art. 4 Riferimenti al Regolamento Edilizio comunale e definizioni funzionali all'applicazione del P.R.G.C.	5
Art. 5 Parametri quantitativi di trasformazione, dotazione minima di parcheggi privati	9
Art. 6 Attuazione del Piano Regolatore Generale e Struttura distributiva del commercio al dettaglio – Adeguamento alla L.R. 28/99 e s.m.i.	10
TITOLO II	16
CLASSIFICAZIONE DELLE ATTIVITÀ E DEGLI USI DEL SUOLO	16
Art. 7 Destinazioni d'uso e loro mutamenti	16
Art. 8 Destinazione residenziale (r).....	17
Art. 9 Destinazione produttiva (p).....	17
Art. 10 Destinazione commerciale (c).....	18
Art. 11 Destinazioni direzionali (d) e turistico-ricettive e di servizio (tr).....	19
Art. 12 Destinazioni agricole (a)	20
TITOLO III.....	21
CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO	21
Art. 13 Riferimenti legislativi	21
Art. 14 Manutenzione ordinaria (MO)	22
Art. 15 Manutenzione straordinaria (MS)	22
Art. 16 Restauro e risanamento conservativo (RT, RC RS).....	23
Art. 17 Ristrutturazione edilizia (RE)	25
Art. 18 Nuova costruzione	26
Art. 18bis Nuova Costruzione per Ampliamento edilizio (AE)	27
Art. 18ter Nuova Costruzione per Sostituzione edilizia (SE) – Demolizione (DE).....	27
Art. 19 Nuova Costruzione per Completamento (CO).....	28
Art. 20 Nuova Costruzione per Nuovo impianto (NI).....	29
Art. 21 Ristrutturazione urbanistica (RU)	29
Art. 22 Conservazione (CC).....	29

TITOLO IV	30
SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE E AREE URBANISTICHE - PRESCRIZIONI	30
Art. 23 Suddivisione in zone e in aree urbanistiche	30
Art. 24 Classificazione delle zone urbanistiche	30
Art. 25 Classificazione delle aree urbanistiche e verifica della sussistenza di limitazioni alle possibilità di intervento	31
Art. 26 Prescrizioni per gli insediamenti urbani aventi carattere ambientale (Antico nucleo centrale, Vettigné) - IUA.	32
Art. 27 Prescrizioni per la zona consolidata residenziale con capacità edificatoria esaurita - BR.I.	41
Art. 28 Prescrizioni per la zona consolidata prevalentemente residenziale di impianto unitario - BR.II e sottozona BR.II/p	43
Art. 29 Prescrizioni per la zona residenziale parzialmente consolidata - BR.III e sottozona BR.III/e	45
Art. 30 Prescrizioni per la zona consolidata residenziale di impianto rurale - BR.IV	48
Art. 31 Prescrizioni per la zona destinata a verde privato - VP	51
Art. 32 Prescrizioni per la zona residenziale di completamento edilizio - CR.I	52
Art. 33 Prescrizioni per la zona residenziale di completamento urbanistico - CR.II	54
Art. 34 Prescrizioni per la zona residenziale di nuovo impianto. - CR.III	55
Art. 35 Prescrizioni per la zona di trasformazione a prevalente destinazione residenziale - TR	57
Art. 36 Prescrizioni per la zona destinata ad attività produttive esistenti – BI.....	61
Art. 37 Prescrizioni per la zona destinata ad attività produttive di completamento della Cascina Sant’Alessandro – BI/a	62
Art. 38 Prescrizioni per la zona destinata ad attività economiche – BC	64
Art. 39 Prescrizioni per la zona destinata ad attività miste, artigianali e commerciali esistenti - BM 66	
Art. 40 Prescrizioni per la zona di trasformazione a prevalente destinazione terziario-commerciale - TT 69	
Art. 41 Prescrizioni per la zona destinata ad attività produttive di nuovo impianto da sottoporre a PIP- DI/pip.....	70
Art. 42 Prescrizioni per la zona destinata ad attività terziarie di nuovo impianto - DC	73
Art. 43 Prescrizioni per la zona destinata ad attività estrattive - US	75
Art. 44 Prescrizioni per la zona destinata alla distribuzione di carburanti - IC.....	76
Art. 45 Prescrizioni per la zona destinata ad attività private di interesse collettivo – TP	77
Art. 46 Prescrizioni per la zona agricola - EE, e relative sottozone EE/b, EE/sa, EE/u, EE/ri, EE/le, EE/c, EE/p , EE/i, EE/t.	79
Art. 47 Prescrizioni per la zona destinata a servizi sociali ed attrezzature a livello comunale (art. 21 L.R. 56/77) – S (SE, SP e relative sottozone)	89

Art. 48	Prescrizioni per la zona destinata a servizi sociali ed attrezzature di interesse generale (art. 22 L.R. 56/77) –F (FE, FP e relative sottozone).....	93
TITOLO V.....		96
NORME PER LA DISCIPLINA DEI CARATTERI MORFOLOGICI E TIPOLOGICI DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI APERTI.....		96
Art. 49	Prescrizioni per la costruzione di autorimesse private, edifici e/o locali accessori, tettoie e dehors.....	96
Art. 50	Prescrizioni per l'edificazione (sottotetti, piani pilotis, verande, soppalchi, spazi interrati, muri di sostegno e recinzioni) ed insediamenti APEA	98
TITOLO VI.....		100
RICONOSCIMENTO E SALVAGUARDIA GENERALE DEI BENI CULTURALI E AMBIENTALI.....		100
Art. 51	Individuazione, classificazione e tutela	100
Art. 51bis	Coerenza del PRGC con il PPR.....	100
Art. 52	Singoli edifici aventi valore storico/artistico o ambientale/documentario.....	101
Art. 53	Aree di interesse paesaggistico-ambientale	102
Art. 54	Beni culturali di interesse archeologico e documentari: la viabilità storico-franchigena, il sistema dei canali irrigui, le cascine, le zone archeologiche accertate.	104
TITOLO VII.....		107
VINCOLI RELATIVI AI TRACCIATI E FASCE DI RISPETTO STRADALI ED IMPIANTI TECNOLOGICI, AREE PER LA PROTEZIONE CIVILE E CONSEGUENTI AL RISCHIO GEOLOGICO		107
Art. 55	La viabilità ed i tracciati ferroviari.	107
Art. 56	Fasce di rispetto stradali, ferroviarie, cimiteriali, delle infrastrutture tecnologiche, per la coltivazione del riso, aree sottoposte a onere reale, elettrodotti, gasdotti e aziende soggette a RIR	109
Art. 57	Distanze fra i fabbricati e dei medesimi dai confini di proprietà che non coincidono con i cigli stradali	113
Art. 58	Utilizzazione e sistemazione delle fasce di rispetto stradali e ferroviarie. Distributori di carburante.....	113
Art. 59	Fasce di rispetto di torrenti e canali e loro utilizzazione e sistemazione.	114
Art. 60	Idoneità all'utilizzazione urbanistica sotto l'aspetto geologico.....	116
Art. 60 bis	Attività industriali a rischio di incidente rilevante	117
TITOLO VIII.....		124
NORME TRANSITORIE E FINALI.....		124
Art. 61	Piani esecutivi in vigore e adottati, permessi di costruire, autorizzazioni e D.I.A. rilasciate, attuazione transitoria del P.R.G.C.	124

Art. 62	Condizioni di intervento disposte dal Rapporto Ambientale (D.Lgs 152/06 e smi). La zonizzazione acustica ai sensi dell'art. 5 comma 3 della L.R. 52/2000. Corrispondenza tra Classi di destinazione d'uso.	128
Art. 63	Opere di Urbanizzazione primaria – Attuazione delle previsioni di PRGC	137
Art. 64	Deroghe.....	137
ALLEGATO A: PLANIMETRIA ESPLICATIVA DELLE PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE TR 3266 E BM 2621		139
ALLEGATO B: NOTIFICA DEL DECRETO DI TUTELA 682 EMANATO DALLA DIREZIONE REGIONALE DATATO 26/10/2012		140

TITOLO I

NORME GENERALI

Art. 1 Obiettivi e criteri informativi del Piano

Il presente Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) deve essere inteso come un Nuovo P.R.G.C. redatto in continuità al P.R.G.I. vigente, approvato dalla Regione Piemonte con Delibera della Giunta n. 27-27729 in data 6/09/93; esso è redatto secondo le definizioni, gli effetti e le modalità di cui all'art. 17 della legge urbanistica regionale (L.R.) 5 dicembre 1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni.

Il P.R.G.C. risulta adeguato:

- alla L.R. 28/99 “Disciplina, sviluppo e incentivazione del Commercio in Piemonte” e s.m.i.. Con delibera del D.C.C. n. 48 del 26.09.2003 sono infatti stati approvati i “Criteri di programmazione urbanistica per l’insediamento del commercio al dettaglio”; successivamente sono state approvate in piena autonomia dal Comune di Santhià ulteriori modifiche ai criteri commerciali che hanno proceduto al nuovo riconoscimento di estensioni di localizzazioni e di nuovi addensamenti, riportate sulle tavole di progetto del presente PRGC (DCC n.36 del 11/10/2007, DCC n. 41 del 29/11/2007 e successivamente modificati con DCC n. 66 del 21/12/2016 e s.m.i.).
La verifica di compatibilità delle medie strutture di vendita sul territorio comunale è pertanto vincolata non solo all’ammissibilità delle previsioni urbanistiche, ma anche al rispetto dei criteri commerciali comunali richiamati;
- alla L.447/2000 ed alla L.R.52/2000, avendo verificato la compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica approvato con D.C.C. n. 43 del 27/09/2006 pubblicato sul BUR n. 47 del 23/11/2006;
- alla L.R. 19/98 avendo coordinato le presenti norme con il Regolamento Edilizio del Comune di Santhià (D.C.C. n. 53 del 26.09.2002 e s.m.i.) redatto sulla base del Regolamento Edilizio Tipo della Regione Piemonte di cui al D.G.R. n.548-9691 del 29/07/1999;
- al Piano di Assetto Idrogeologico, in quanto gli elaborati geologici costituiscono approfondimento delle indicazioni del dissesto contenute nel P.A.I. approvato;

Gli obiettivi ed i criteri informativi utilizzati per la formazione del presente piano sono specificati nella Relazione Illustrativa in coerenza con quanto indicato dagli artt. 11 e 12 del Titolo III della L.R. 56/77. La Relazione Illustrativa non riveste soltanto un valore descrittivo, bensì indica l’interpretazione delle Norme e degli elaborati grafici e orienta l’applicazione delle leggi e del quadro normativo esterno al P.R.G.C..

Le Tavole di Progetto (P2), le Norme Tecniche di Attuazione (P3), e le prescrizioni idrogeologiche, contenute negli elaborati (G), hanno carattere prescrittivo. La loro interpretazione e l’ambito di applicazione devono essere ricondotti agli obiettivi generali espressi dalla Relazione Illustrativa ed al contesto progettuale in essa espresso (tenuto conto anche degli strumenti di pianificazione sovraordinata), dagli elaborati di ricerca propedeutici alle scelte di Piano ed alle tavole di progetto. Relativamente alle prescrizioni inerenti gli stabilimenti a Rischio Incidente Rilevante, esse sono state riportate integralmente all’interno delle presenti norme e degli elaborati grafici del Piano P2.2, P2.3 e P2.5.

Art. 2 Utilizzazione e valore delle norme

Le regole da rispettare per ogni trasformazione edilizia e urbanistica del territorio comunale ai sensi dell'Art. 1, legge 28 gennaio 1977, n° 10 e dell'Art. 48 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., sono contenute, oltre che nelle tavole di Piano, negli articoli delle presenti norme, nei Quadri sinottici e nelle Schede d'Area.

Le presenti norme fanno puntuale riferimento ad articoli e/o contenuti specifici del Regolamento Edilizio di Santhià (D.C.C. n. 53 del 26.09.2002 e s.m.i.), redatto sulla base del regolamento edilizio tipo, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n.548-9691 in data 29/07/1999, al quale si rimanda integralmente.

Le norme si esprimono mediante prescrizioni di carattere generale e prescrizioni di carattere specifico. In particolare:

- a) gli articoli compresi nei Titoli I, II, III, V, VI, VII, VIII contengono regole generali per l'interpretazione e la gestione del Piano;
- b) gli articoli del Titolo IV contengono prescrizioni generali per le singole zone urbanistiche in cui è suddiviso il territorio comunale;
- c) le Tabelle normative contenute nei capitoli del titolo IV, contengono le prescrizioni puntuali per ogni zona urbanistica, così come individuate all'art. 24, e per ognuna delle (o per ogni insieme omogeneo di) aree urbanistiche definite all'art. 25. Esse individuano, per ogni zona urbanistica, le destinazioni d'uso consentite, i tipi e le modalità d'intervento relativi ad interi edifici o parti di essi, con o senza cambi di destinazioni d'uso rispetto a quello esistente alla data di adozione del progetto preliminare, e le modalità d'intervento. Tra le destinazioni ammesse vengono indicate, con apposita simbologia nella Tabella normativa, le destinazioni ritenute proprie della zona urbanistica e quelle che, pur consentite, non debbono mai risultare prevalenti;
- d) le Schede d'Area contengono le prescrizioni specifiche relative all'edificazione, ai rapporti fra le funzioni da insediare, ai rapporti tra spazi pubblici e privati da reperire, e gli eventuali particolari meccanismi attuativi, a cui è subordinata la realizzazione degli interventi per le zone CR.III, TR e DC; trattano inoltre casi particolari ricadenti negli Ambiti di Approfondimento Progettuale (AAP), e in aree oggetto di PdR.

Le Schede d'area possono inoltre contenere indicazioni di organizzazione territoriale e di composizione urbanistica che devono essere seguite nella redazione degli strumenti attuativi che sovrintendono agli interventi, ma che non assumono valore prescrittivo.

I nuovi interventi saranno attuabili anche mediante più SUE distinti eventualmente coordinati da un "Progetto di Coordinamento Urbanistico degli Interventi" di cui all'art. 4, punto 14 delle presenti norme.

- e) i Quadri sinottici contengono i principali dati dimensionali di ciascuna area urbanistica; per ogni area urbanistica essi riportano alcuni dati dello stato di fatto, i parametri urbanistici di progetto (se previsti) ed alcuni valori caratteristici della capacità edificabile, quale ipotesi di simulazione di una delle possibili trasformazioni ammesse dalle prescrizioni normative del PRGC. Viene altresì segnalata l'eventuale presenza di vincoli architettonici e geologici che dovranno essere verificati preliminarmente alle richieste dei documenti autorizzativi propedeutici all'attività edilizia.

I dati riferiti a quantità esistenti (aree o edifici), pur derivando dalla trasposizione informatizzata delle tavole catastali, hanno valore puramente indicativo e devono essere verificati in sede attuativa o di piano attuativo, sulla base delle effettive consistenze derivanti da un dettagliato rilievo a cura del proponente;

Dall'insieme dei documenti precedentemente citati ai punti a), b), c), d), e) derivano sostanzialmente regole riguardanti i seguenti dati di progetto:

- f) le destinazioni d'uso consentite per gli edifici e le aree comprese in ciascuna zona urbanistica;
- g) il dimensionamento dell'intervento edilizio e urbanistico (parametri urbanistico-edilizi);
- h) i tipi di intervento ammessi;

- i) gli eventuali vincoli sulla conformazione e sull'ubicazione degli edifici, sulla localizzazione degli spazi pubblici e sulla utilizzazione delle superfici fondiarie;
- l) la modalità d'intervento.

Ognuno di essi è riferito alle aree libere, agli edifici esistenti e in progetto o a loro parti.

L'insieme delle destinazioni d'uso consentite per ciascuna zona urbanistica (punto g) non esaurisce ovviamente l'elenco delle attività insediabili in futuro. Per quelle non direttamente comprese nella classificazione del Titolo II si dovrà di volta in volta provvedere a ricondurle per analogia, o con riferimento a specifici dispositivi di legge, a quelle previste espressamente dal Piano. La prova di tale analogia è di competenza del richiedente, mentre all'Amministrazione comunale è lasciata la facoltà di verificarne ed accettarne la corrispondenza.

Qualora il dimensionamento edilizio-urbanistico, di cui al punto f), debba fare riferimento a quantità già esistenti (di aree o di edifici) questo sarà determinato con i criteri stabiliti al precedente punto e), ed i valori così determinati prevarranno su quelli eventualmente riportati dal PRGC, ferma restando per l'Amministrazione Comunale la facoltà di verificarne direttamente ed accettarne la validità.

Con riferimento agli elaborati del P.R.G.C. elencati al successivo Art. 3, assumono valore di prescrizione letterale e puntuale gli elaborati cartografici P2 e normativi P3 nonché gli elaborati tecnici geologici G e tutti quelli richiamati espressamente dalla presenti Norme, mentre i restanti elaborati assumono valore descrittivo o integrativo dei precedenti. Ai fini della corretta attuazione e gestione del PRGC si precisano i seguenti criteri di carattere generale:

- 1) in presenza di eventuali incongruenze le prescrizioni scritte, contenute negli elaborati P3, prevalgono su quelle grafiche contenute negli elaborati P2;
- 2) tra diverse rappresentazioni cartografiche omogenee vale la regola della scala più di dettaglio;
- 3) tra le indicazioni cartografiche di vincoli non dipendenti da scelte di piano, riconducibili al D.Lgs. 42 del 22/01/04 - Codice dei beni culturali e del paesaggio, prevalgono le definizioni dei vincoli contenute negli atti originari.

In merito all'interpretazione delle delimitazioni grafiche riportate sulle tavole di progetto di cui sopra si precisa che tutte le simbologie lineari individuano, con il loro bordo esterno, il limite esterno dell'area a cui si riferiscono.

Art. 3 Elaborati del Piano Regolatore Generale Comunale

Si precisa che la base cartografica utilizzata per la redazione degli elaborati progettuali è il Catasto aggiornato al 2014.

Gli elaborati del Nuovo Piano Regolatore Generale Comunale comprendono:

- Gli elaborati descrittivi del Progetto (P1) che comprendono:
 - P1.1: Relazione Illustrativa (comprensiva delle tav. All.A1 P1.1, All.A2 P1.1, e All.C2 P1.1 –fuori testo);
 - P1.2: Quadri Sinottici;
 - P1.3: Scheda quantitativa dei dati urbani secondo il modello fornito dalla Regione Piemonte;
- le Tavole di Piano (P2) così suddivise:
 - P2.1: Planimetria sintetica di P.R.G.C. – Struttura del Piano, alla scala 1:25.000;

- P2.2/1-6: Planimetria di progetto: territorio, alla scala 1:5.000;
P2.3/1-5: Planimetria di progetto: assetto urbanistico, alla scala 1:2.000;
P2.4/1: Planimetria di progetto: zona IUA, alla scala 1:1.000;
P2.4/2: Planimetria di progetto: zona IUA - Vettignè, alla scala 1:1.000;
P2.5/1-6: Il sistema dei vincoli, alla scala 1:5.000
- le Norme Tecniche d'Attuazione (P3) che comprendono:
- P3.1 Norme Tecniche di Attuazione
P3.2 Norme Tecniche di Attuazione: Schede d'area
- gli Allegati Tecnici (AT) così suddivisi:
- AT1: Le previsioni del PTR;
AT2: Le previsioni del PPR;
AT3: Le previsioni del PTC;
AT4.1: Valori, limitazioni e vincoli, alla scala 1:15.000;
AT4.2: Schede dei Beni culturali, architettonici, urbanistici ed archeologici;
AT5.1/1-4: Atlante del tessuto edificato esistente delle zone IUA, alla scala 1:500;
AT5.2: Schede quantitative e descrittive del patrimonio edificato esistente;
AT6: Carta dell'uso del suolo in atto a fini agricoli, forestali ed estrattivi, alla scala 1:15.000;
AT7/1-5: Atlante delle reti infrastrutturali esistenti, alla scala 1:2.000;
AT8.1: Attuazione del PRGI: analisi delle aree edificabili, alla scala 1:5.000;
AT8.2/1: Attuazione del PRGI: analisi delle aree a servizi – Concentrico, alla scala 1:5.000;
AT8.2/2: Attuazione del PRGI: analisi delle aree a servizi – Centro storico, alla scala 1:1.000;
AT8.3: Sovrapposizione del nuovo PRGC con il PRGI vigente, alla scala 1:5.000;
AT9: Analisi del patrimonio pubblico, alla scala 1:10.000;
- gli Elaborati VAS così suddivisi:
- VAS1: Rapporto ambientale e relativi allegati
VAS1.1: Le pressioni ambientali agenti sul territorio;
VAS1.2: Le aree sensibili del territorio comunale;
VAS1.3: I corridoi ecologici;
VAS2: Sintesi non tecnica;
VAS3: Piano di monitoraggio;
VAS4: Dichiarazione di Sintesi;
- gli Elaborati Idrogeologici così suddivisi:
- G0: Relazione geologica;
G1: carta geomorfologica e dei dissesti, alla scala 1:10.000;
G2: carta della dinamica fluviale e del reticolato idrografico minore, alla scala 1:10.000;
G3: carta geoidrologica, alla scala 1:10.000;
G4: carta litotecnica, alla scala 1:10.000;
G5: carta delle opere di difesa idraulica censite, alla scala 1:10.000;
G6: carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, alla scala 1:10.000;
G7: schede delle opere di difesa idraulica censite;
- gli Elaborati acustici così suddivisi:
- A1: Verifica di compatibilità acustica (comprensiva dei seguenti allegati:

Piano di Classificazione Acustica – Fase IV (Carta rappresentante la classificazione acustica comunale Aree 1 e 4)
Piano di Classificazione Acustica – Fase IV (Carta rappresentante la classificazione acustica comunale Area 2)
Piano di Classificazione Acustica – Fase IV (Carta rappresentante la classificazione acustica comunale Area 3)
Piano di Classificazione Acustica – Fase IV (Carta rappresentante la classificazione acustica comunale Area 5)
Piano di Classificazione Acustica – Fase IV (Carta rappresentante la classificazione acustica comunale Area 6)
Classificazione Acustica da NUOVO P.R.G.C. (Progetto Preliminare) Fase IV – Planimetria Centro – Ovest
Classificazione Acustica da NUOVO P.R.G.C. (Progetto Preliminare) Fase IV – Planimetria Centro – Est
Classificazione Acustica da NUOVO P.R.G.C. (Progetto Preliminare) Fase IV – Planimetria Nord – Est
Classificazione Acustica da NUOVO P.R.G.C. (Progetto Preliminare) Fase IV – Planimetria Sud – Ovest
Classificazione Acustica da NUOVO P.R.G.C. (Progetto Preliminare) Fase IV – Planimetria Sud – Est

- gli Elaborati RIR così suddivisi:

- R1: Elaborato Tecnico RIR e relativi allegati:
- TAV.1/1-2: Elementi Territoriali Vulnerabili
- TAV.2/1-2: Elementi Ambientali Vulnerabili
- TAV.4/1-2: Vulnerabilità Ambientale
- TAV.5: Aree di Danno, di Esclusione e di Osservazione

Nelle parti di territorio relative agli Insediamenti Urbani aventi carattere Ambientale (IUA), rappresentate all'interno delle tavole P2.5/1-6, hanno valore prescrittivo esclusivamente le indicazioni riguardanti le aree per servizi pubblici, le fasce di rispetto e le prescrizioni idrogeologiche. Per i tipi di intervento e per le altre discipline di tutela valgono invece le tavole P2.4/1-2, con le integrazioni e precisazioni di cui al successivo art.26 delle NTA.

La simulazione dei dati quantitativi di progetto contenuta nei Quadri Sinottici, tenuto conto di quanto precisato al precedente art. 2, è da considerare elemento di valutazione previsionale della capacità insediativa massima, residenziale e non, che viene sintetizzata nello specifico capitolo della Relazione Illustrativa.

Art. 4 Riferimenti al Regolamento Edilizio comunale e definizioni funzionali all'applicazione del P.R.G.C.

Il Comune di Santhià è dotato di Regolamento Edilizio redatto in conformità al regolamento edilizio tipo regionale: il PRGC si uniforma alle definizioni ed alle prescrizioni regolamentari contenute nel predetto documento. Per la definizione dei parametri e degli indici edilizi ed urbanistici si rimanda integralmente al Titolo III del R.E. di Santhià, approvato con D.C.C. n. 53 del 26.09.2002, pubblicato sul B.U.R. n. 47 il 21.11.2002, nonché tutte le successive modifiche ed integrazioni.

Per l'attuazione e gestione delle prescrizioni normative, il PRGC integra le definizioni del Regolamento Edilizio definendo il lessico di riferimento per l'applicazione delle prescrizioni grafiche e normative contenute negli elaborati di progetto con le seguenti definizioni:

- 1 Zona urbanistica:
parte del territorio comunale, graficamente individuata nelle tavole di progetto, caratterizzata da una omogenea situazione fisica, funzionale e ambientale dello stato di fatto, che il P.R.G.C. intende mantenere o trasformare secondo criteri e regole omogenee.
- 2 Area urbanistica:
parte della zona urbanistica, simbolicamente individuata nelle tavole di progetto, caratterizzata da una omogenea situazione fisica, funzionale e ambientale dello stato di fatto, che il P.R.G.C. intende mantenere o trasformare secondo criteri, regole e parametri urbanistico-edilizi omogenei.
- 3 Destinazioni d'uso:
insieme delle attività (secondo la classificazione adottata al successivo Titolo II) ammesse in una zona o in un'area urbanistica.
Le prescrizioni generali e le Tabelle normative, relative ad ogni zona o area urbanistica, indicano la destinazione d'uso ammessa per ognuna di esse. Laddove sono indicate più attività possibili, si intendono di norma ammissibili i cambi di attività all'interno della gamma prevista; ciò non può tuttavia snaturare il carattere principale della zona o dell'area urbanistica, definito al successivo art. 24, rispetto al quale devono sempre essere valutati sia i "cambi di destinazione d'uso" sia le destinazioni d'uso proposte eventualmente da nuovi impianti. In caso di interventi edilizi le destinazioni d'uso indicate tra quelle compatibili, definite rispettivamente per ogni zona urbanistica o area al successivo Titolo IV, non potranno superare il 35% della intera capacità insediativa calcolata sull'intera area urbanistica. Per le zone residenziali così classificate dal P.R.G.C è sempre ammessa l'utilizzazione ai fini non abitativi del piano terreno dei fabbricati, purché la superficie non residenziale totale sia minore del 55%.
Le prescrizioni specifiche o puntuali di zona o di area urbanistica possono tuttavia limitare tali cambi di attività a particolari parti degli edifici o dei suoli, oppure a particolari tipi di intervento o, ancora, a particolari modalità di intervento; in questo caso le prescrizioni specifiche prevalgono su quelle generali espresse dalla presente definizione.
- 4 Tipi di intervento:
con riferimento a quanto previsto all'art. 13 della L.R. 56/77 il PRGC li riconduce a quelli definiti nel D.P.R. 380/2001 con le specificazioni contenute al Titolo III delle presenti Norme.
- 5 Modalità di intervento:
insieme dei piani, progetti e procedure che consentono l'attuazione del P.R.G.C.
Sono generalmente definiti dal Titolo V della L.R. 56/77 con le specificazioni contenute all'art. 6 delle presenti norme.
- 6 Organismo edilizio – edificio principale, edificio accessorio:
edificio (o insieme di edifici) e aree ad esso (o ad essi) pertinenti, conseguenti ad un unico progetto edilizio, o a successivi progetti edilizi, che hanno con il tempo determinato una specifica e integrata utilizzazione degli spazi e dei volumi ad esso riferiti, tenendo anche presente la composizione unica o condominiale della proprietà.
Nella accezione più semplice, ed a titolo di esempio, costituisce organismo edilizio l'insieme di un edificio principale, delle aree sistemate a cortile o a giardino ad esso pertinenti, i bassi fabbricati o i fabbricati secondari esistenti nel cortile stesso. E' considerato edificio principale quello in cui è insediata la destinazione d'uso propria o consentita nella zona urbanistica; è considerato accessorio/pertinenza ogni edificio accatastato come tale e comunque destinato a parcheggio individuale, tettoia o deposito posti all'interno delle aree di pertinenza degli edifici principali. Sono

sempre considerati accessori tutti i fabbricati realizzati in applicazione del successivo art. 49 delle NTA.

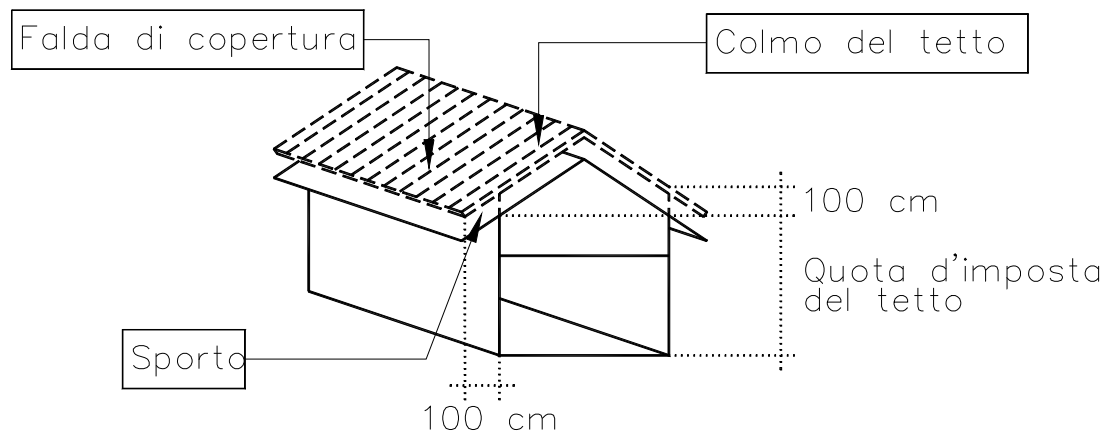
7 Insieme sistematico di opere edilizie:

insieme di opere riguardanti la costituzione statica, funzionale, impiantistica e compositiva dell'edificio, comprese in un unico progetto edilizio.

8 Quota di imposta e sagoma limite del tetto

La quota di imposta del tetto è misurata a partire dalla linea di spiccato, così come definita all'art. 13, 5° comma del R.E., fino al punto di intersezione tra la facciata esterna dei muri perimetrali e l'intradosso della falda di copertura; nel caso di coperture nervate il punto di intersezione è calcolato sottotrave.

Qualora le disposizioni della zona urbanistica consentano l'innalzamento della quota di imposta del tetto rispetto l'esistente, la sagoma limite deve essere calcolata di seguito indicato. E' considerata sagoma limite del tetto la figura geometrica ottenuta mediante la sopraelevazione di 100 cm della quota di imposta del tetto quale non potrà avere falde di copertura con pendenza superiore a 30°. Dovranno risultare sempre interni a tale involucro il colmo del tetto e i punti di intersezione delle superfici esterne della falda di copertura con quelle della facciata. Derogano dalla sagoma gli eventuali abbaini da realizzarsi per l'ottenimento dei rapporti minimi aeroilluminanti.



9 Spazi sistemati a verde - Indice di permeabilità (Ip):

aree sistemate a verde, eventualmente aggregate a superfici pavimentate, con prevalenza delle prime sulle seconde; calcolato come quoziente, espresso in percentuale, tra la superficie non pavimentata e la superficie fondiaria del lotto, si considerano spazi sistemati a verde anche quello al di sotto del quale siano ricavate autorimesse con relative rampe e volumi tecnici per l'accesso e l'aerazione, purché l'estradosso di copertura sia ricoperto da uno strato di terreno di almeno 40 cm atto alla formazione di verde naturale, e che questo risulti collocato entro la quota massima prevista di 1,20 m dal piano di campagna come specificato al comma 8 dell'art.30 del Regolamento Edilizio.

L'Ip è espresso in % e rappresenta la quota minima di superficie fondiaria libera da edificazioni principali che deve possedere requisiti di permeabilità anche parziale alle acque piovane. Si ammette pertanto l'utilizzo di autobloccanti forati e materiali similari;

10 Parcheggio privato:

per parcheggio privato si intende:

- a) lo spazio di pertinenza delle singole unità immobiliari ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89;
- b) quello per le nuove costruzioni previste dall'Art. 18, L. 765/67 così come modificato dalla L. 122/1989.

Non sono comprese nella categoria "parcheggi privati" le attività definite all'art. 11, sottocategoria trg.

11 Aree di pertinenza delle costruzioni:

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del Nuovo PRGC corrispondono alle risultanze catastali. Per i nuovi edifici o per quelli esistenti su cui si interviene in applicazione degli indici di edificazione e utilizzazione (territoriale o fondiaria), le aree di pertinenza delle costruzioni sono le superfici territoriali o fondiarie asservite per il calcolo degli indici sopranzi richiamati.

In caso di frazionamenti di proprietà successive alla data di adozione del Nuovo PRGC si fa comunque riferimento, ai fini del calcolo delle capacità edificatorie, alla situazione esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare della Variante di revisione del PRGC in riferimento ad atti regolarmente registrati e trascritti, tenendo conto degli edifici già esistenti nei lotti oggetto di intervento.

12 Filo fisso di edificazione:

Rappresenta la linea di demarcazione obbligatoria fra le pareti esterne degli edifici e gli spazi pubblici.

Laddove prescritto (e individuato in cartografia) esso deve coincidere con la dimensione maggiore della sagoma dell'edificio.

Negli interventi di sostituzione edilizia, di nuovo impianto e di ristrutturazione urbanistica, sulla linea del filo fisso devono essere collocate le fronti degli edifici che rappresentano almeno l'altezza media consentita nella zona o nell'area urbanistica; negli interventi di ristrutturazione edilizia e di risanamento conservativo, sulla linea di filo fisso deve essere realizzata la medesima altezza dell'edificio preesistente, ferme restando le disposizioni previste dalle definizioni dei tipi di intervento e delle singole zone urbanistiche;

13 Tipologia edilizia:

Il PRGC riconosce differenti tipologie edilizie in grado di caratterizzare sotto il profilo morfologico l'abitato esistente, i completamenti ed i nuovi interventi.

Tra queste si riconoscono le tipologie: isolata (uni-bifamiliare), isolata (pluripiano), in linea, a schiera, a cortina, ecc.

Qualora il PRGC intenda indirizzare la progettazione edilizia sotto un profilo morfologico è definita la tipologia edilizia e resa vincolante.

14 Progetto di Coordinamento Urbanistico degli Interventi (P.C.U.I.):

è costituito da un insieme di schemi grafici (piante, prospetti, sezioni) in scala non inferiore all'1:500 raffiguranti l'impianto urbanistico dell'intera area urbanistica a cui si riferiscono e di elaborati descrittivi finalizzati a dimostrare:

- la coerenza della soluzione planimetrica con gli indirizzi di PRGC;
- l'individuazione delle soluzioni planivolumetriche adottate per assicurare la reale fattibilità, anche differita con la formazione di successivi SUE di tutte le capacità edificatorie attribuite all'area urbanistica;
- la fattibilità della realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie all'ottenimento della piena funzionalità dell'intervento proposto per fasi successive.

Il presente progetto di coordinamento costituirà parte integrante del primo SUE predisposto sulla specifica area urbanistica in cui è ammesso operare con più SUE e approvato dal Comune contestualmente allo stesso; la convenzione del SUE sarà integrata dei necessari contenuti per assicurare la fattibilità dei successivi SUE. L'approvazione del P.C.U.I. da parte del Comune su una determinata area urbanistica, costituisce indirizzo progettuale vincolante per la redazione dei successivi SUE necessari per il completamento dell'area urbanistica a cui è riferito.

15 Progetti di qualificazione urbana:

I Progetti di Qualificazione Urbana (PQU), di cui all'art. 18 della D.C.R. 563-13414/99 e s.m.i., sono strumenti aventi la finalità di preservare, sviluppare e potenziare la funzione del commercio, anche

con riferimento al contributo che esso fornisce alle varie forme di aggregazione sociale ed all'assetto urbano.

16 Edificio Esistente:

Ogni qualvolta la normativa fa riferimento a edificio e/o edifici esistenti si intende quelli già realizzati (almeno alle strutture comprensive di copertura) entro la data di adozione del Progetto Preliminare del presente strumento urbanistico. Specificazioni differenti dovranno essere puntualmente richiamate in normativa.

17 Rudere:

E' considerato rudere di un fabbricato preesistente ogni manufatto puntualmente individuabile e riconoscibile sul territorio che per degrado o evento naturale abbia perso le caratteristiche di Volume o S.U.L. nel rispetto delle definizioni stabilite dal R.E. vigente.

Il recupero delle volumetrie e/o delle superfici utili è subordinato al riconoscimento planimetrico dello stesso su mappe catastali aggiornate a data antecedente all'adozione del progetto preliminare di PRGC.

18 Rustico:

La definizione fa esatto riferimento a quella di cui all'articolo 2 della L.R. n.9 del 29/04/2003:

"... manufatti edilizi esistenti realizzati anteriormente al 1° settembre 1967 delimitati da tamponamenti individuati a catasto terreni o edilizio urbano ed utilizzati a servizio delle attività agricole o per funzioni accessorie alla residenza o di altre attività economiche considerate compatibili con la destinazione residenziale dai vigenti regolamenti e dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti; sono esclusi i capannoni agricoli realizzati con strutture prefabbricate o in cemento armato."

19 Perimetrazione del centro abitato:

La definizione fa riferimento a quella di cui all'articolo 12 comma 2 lettera 5bis della L.R. n.56/1977 e s.m.i.:

"... la perimetrazione del centro abitato, redatta su mappa catastale aggiornata, delimitando per ciascun centro o nucleo abitato le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi, senza distinzione tra destinazioni d'uso, con esclusione delle aree libere di frangia, anche se già urbanizzate; non possono essere compresi nella perimetrazione gli insediamenti sparsi"

Il perimetro è riportato sulle tavole di PRGC con apposita simbologia.

20 "edifici principali incongrui":

Convenzionalmente viene riconosciuto come "edifici principali incongrui" ogni fabbricato posto all'interno del centro storico ma avulso dal contesto perché caratterizzato da almeno tre elementi di facciata non compatibili con i caratteri tipici del centro storico.

21 Parametro di densità massima di intervento (Pdmi):

è espresso in mq/mq e costituisce la densità massima ammessa in progetto per quegli interventi da attuare mediante S.U.E. che possono accogliere cubature trasferite, ovvero provenienti da differenti zone urbanistiche. Tale parametro, da verificare sulla superficie territoriale di ogni singolo S.U.E., costituisce esclusivamente elemento di controllo del progetto; la capacità edificatoria riconosciuta alle singole zone urbanistiche è definita dai rispettivi indici di densità edilizia territoriali (It);

Art. 5 Parametri quantitativi di trasformazione, dotazione minima di parcheggi privati

Il P.R.G.C. disciplina la quantità di edificazione dei suoli attraverso l'individuazione di parametri urbanistici specifici per ogni zona e area urbanistica (art. 4, punti 1 e 2). Tali parametri sono

riferiti alla quantità di superficie lorda di pavimento (Sul) costruibile per ogni metro quadrato di area impegnata nel progetto.

Qualora occorra, per qualsiasi motivo interno al presente P.R.G.C. o derivante da normative regionali e statali, valutare la quantità di edificazione non in metri quadrati di Sul bensì in metri cubi di costruzione, il calcolo viene effettuato nel rispetto delle definizioni del Regolamento Edilizio di Santhià (articoli 14 e 20).

Qualora le regole di trasformazione per alcune zone o per alcune aree urbanistiche richiedano di valutare la capacità insediativa espressa in abitanti, relativa ad una determinata quantità edificata o edificabile, si assume il valore di 105 mc/ab ovvero quello di 35 mq/ab di Sul. Ai sensi del combinato disposto dei commi 3° e 4° (punti a, b, c) e 5° dell'art. 20 della L.R. 56/77, tali valori sono applicati alle parti di fabbricato destinate alla residenza.

Ad eccezione di quanto previsto per le zone urbanistiche del tipo EE, di cui all'art. 46, o all'interno degli interventi di ristrutturazione edilizia o di sostituzione edilizia, nei limiti e secondo le modalità previste agli artt. 17 e 18ter, non è possibile trasferire diritti edificatori da una all'altra delle zone o delle aree urbanistiche.

La determinazione delle dimensioni minime di parcheggio privato da assegnare agli interventi previsti dalla L. 122/89 e quando richiesti dalle norme di zona del presente PRGC sono le seguenti:

- attività residenziali, terziarie, commerciali o riconducibili ad una di quelle richiamate: 1 mq/10 mc di volume dell'intervento;
- attività produttive/artigianali in zone classificate come produttive e/o artigianali: 1 posto auto per ogni addetto insediato, valutando ogni addetto pari a 50 mq di SLP dell'intervento.

Art. 6 Attuazione del Piano Regolatore Generale e Struttura distributiva del commercio al dettaglio – Adeguamento alla L.R. 28/99 e s.m.i.

1) - Attuazione del Piano Regolatore

Il P.R.G.C. si attua attraverso gli strumenti ed i meccanismi gestionali previsti dalle leggi regionali e nazionali in materia. In particolare il P.R.G.C. specifica quanto segue.

A) Il P.R.G.C. si attua mediante denuncia di inizio attività, permesso di costruire, permesso di costruire convenzionato o attraverso Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.).

Il P.R.G.C. individua per ogni zona urbanistica le modalità di intervento relative ai tipi di intervento consentiti nelle rispettive Tabelle normative, mentre per le zone I.U.A. (Insediamenti Urbani aventi carattere Ambientale) individua cartograficamente, per ogni edificio, il tipo di intervento ammesso.

Le determinazioni volte ad assoggettare, anche successivamente all'approvazione del P.R.G.C. porzioni di territorio alla formazione di S.U.E. di iniziativa pubblica o privata, e le delimitazioni delle stesse, non costituiscono variante del P.R.G.C.

Il P.R.G.C. definisce le zone e le aree nelle quali è ammesso l'intervento tramite denuncia di inizio attività o permesso di costruire e quelle in cui il permesso è subordinato alla approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

Ove non definite dal P.R.G.C. (Tavole P2), le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di SUE sono delimitate in sede di formazione di Programma Pluriennale di Attuazione (qualora il Comune intenda avvalersene) ai sensi dell'Art. 33, 1° comma, punto 1 della L.R. 56/77, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C..

In ogni caso la predisposizione di uno S.U.E. è comunque obbligatoria nei seguenti casi:

- a) qualora, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero di proprietari, sia prevista la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici tale da rendere necessaria la predisposizione su scala urbana delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per l'insediamento, diverse dai semplici allacciamenti alle reti principali esistenti;
- b) qualora la strada pubblica esistente di accesso alle aree sulle quali si intende edificare non possieda i requisiti richiesti e specificati dalle presenti norme per dare conveniente accessibilità alle stesse;
- c) qualora l'allacciamento dell'area, sulla quale si intende edificare, alla rete dei pubblici servizi di urbanizzazione primaria di cui all'art. 51 della L.R. 56/77 interessi altre aree edificabili; in tal caso il SUE deve estendersi anche a queste ultime;
- d) qualora l'intervento interessi aree destinate a complessi insediativi di carattere residenziale, produttivo o terziario di nuovo impianto, oppure aree di ristrutturazione urbanistica.

Nei casi suddetti, in assenza di specifiche indicazioni di P.R.G.C. e/o di P.P.A., l'estensione territoriale degli strumenti urbanistici esecutivi è determinata di volta in volta, sulla base delle richieste della Amministrazione Comunale.

L'Amministrazione Comunale si riserva, anche mediante ricorso ai disposti di cui all'art. 8, ultimo comma della L. 765/67, la facoltà di richiedere l'estensione degli SUE alle aree circostanti, oppure ad altre aree, che debbono essere collegate a quelle oggetto della richiesta:

- per motivi di interdipendenza urbanistico-funzionale, di organico inserimento ambientale o di semplice regolarità planimetrica;
- ai fini di un'indispensabile attuazione delle infrastrutture e dei servizi di urbanizzazione primaria e/o secondaria.

Ove si riscontrino incongruenze fra gli elaborati grafici e quelli normativi, e qualora non possano essere risolti attraverso le procedure previste dall'Art. 17, comma 8°, punto a) della l.u.r. 56/77, si deve intendere che i disposti normativi prevalgono su quelli grafici.

Analogamente gli adeguamenti di limitata entità dei perimetri relativi alle aree sottoposte a S.U.E. o le modifiche al tipo di S.U.E. non costituiscono variante al P.R.G. ai sensi del 8° comma punti c) e d) dell'Art. 17 della l.u.r. 56/77.

Nel caso l'adeguamento dei perimetri delle aree sottoposte a S.U.E. debba interessare aree o zone urbanistiche diverse da quella principale sulla quale è perimetrato il S.U.E. stesso, all'area (limitata) in aggiunta si applicano le norme urbanistiche di quella principale oggetto di S.U.E.

- B) Nell'ambito degli Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.) di iniziativa privata o di permessi di costruire convenzionati ex art. 49 L.R. 56/77, il P.R.G.C. precisa le quantità di aree a standard eventualmente richieste (di norma in base all'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i.), da reperire mediante cessione o asservimento all'uso pubblico e/o la possibilità di monetizzazione di una quota parte delle stesse. Il perimetro delle aree SP e VP eventualmente indicate in cartografia è suscettibile di limitate variazioni planimetriche utili al progetto complessivo del SUE o del Permesso Convenzionato, purché tali variazioni non interessino una superficie eccedente il 20% della superficie disegnata.

Ove richiesta dalle norme di zona la dotazione di standard urbanistici art. 21 L.R. 56/77 per ogni singolo intervento edilizio è regolata dai seguenti criteri, fermo restando che al reperimento dei servizi pubblici può avvenire mediante monetizzazione, assoggettamento ad uso pubblico, dismissione:

- Per il cambio di destinazione d'uso tra le classi previste all'art. 7, comma 2 oltre il 20% della SUL esistente, il reperimento degli standard è calcolato, secondo le quantità minime disciplinate dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., determinando l'eccedenza di standard tra la categoria in atto e quella in progetto. Il reperimento può avvenire mediante la totale monetizzazione delle aree fino a mq 100 di standard;

- Per interventi di ampliamento edilizio con incremento di unità immobiliari, completamento, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica, il reperimento degli standard è calcolato secondo le quantità minime disciplinate dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. rapportate alle superfici oggetto di intervento:

Qualora gli interventi siano ubicati:

1. nelle zone I.U.A, e per attività economiche esistenti e consolidate si applicano i criteri di reperimento stabiliti per il Cambio di destinazione d'uso;
2. qualora gli interventi risultino ubicati nelle altre zone consolidate e di completamento una quota minima pari a 5 mq/ab dovrà essere assoggettata o dismessa in loco per interventi residenziali. Dette aree potranno essere completamente monetizzate nei seguenti casi:
 - a. la superficie da dismettere risulta pari o inferiore a 25 mq. In tal caso non si rende necessaria la sottoscrizione della convenzione con il Comune;
 - b. lo spazio a parcheggio da dismettere non risulti direttamente accessibile da strada pubblica esistente o in progetto, nelle aree BR.I, BR.II e BR.III;
3. qualora gli interventi risultino ubicati nelle zone di nuovo impianto e di trasformazione si demanda ad ogni specifica "Scheda d'area" per la determinazione delle quantità e delle modalità di reperimento;

Per tutti gli interventi commerciali, fermo restando quanto sopra, si richiama l'obbligo al reperimento dei parcheggi secondo le modalità stabilite dai Criteri Commerciali comunali vigenti al momento della presentazione dell'istanza richiamati al successivo punto 2.

Per gli interventi produttivi in aree consolidate la dotazione può essere assolta anche tramite aree interne agli insediamenti produttivi, purché vincolate ad uso pubblico o assoggettate ad uso pubblico mediante convenzione in cui siano definite le modalità di uso di tali aree.

- C) Il P.R.G.C. individua le aree ricomprese nella zona urbanistica IUA come zone di recupero ex L. 457/78, art. 27. In queste il PRGC già individua ambiti assoggettati a Piani di Recupero, lasciando la facoltà di definire successivamente ulteriori ambiti da assoggettare a piani di recupero. Per le aree e gli edifici ricadenti all'interno di Piani di Recupero già individuati dal PRGC o individuati successivamente all'approvazione del PRGC valgono le disposizioni di cui all'Art. 41 bis, comma 8 della L.R. 56/77, e quelle della Legge 457/78 modificata ed integrata dalla Legge 179/1992. Il PRGC individua le aree urbanistiche attuabili esclusivamente mediante S.U.E. Ove l'attuazione non risulti vincolata ad un unico S.U.E., è ammessa la formazione di più S.U.E. solo se preceduti da un Progetto di Coordinamento Urbanistico (di iniziativa pubblica o privata) esteso all'intero perimetro; qualora proposto da privati, questi devono rappresentare almeno i 3/5 dell'intera proprietà dell'area interessata. I contenuti del Progetto di Coordinamento Urbanistico sono definiti al precedente Art. 4, p.to 14; i P.C.U.I, sia quelli di iniziativa pubblica, sia quelli di iniziativa privata, assumono valore solo se seguono le procedure richieste per l'approvazione di PEC (in caso di iniziativa privata) o di P.P. (in caso di iniziativa pubblica). L'indice di edificabilità territoriale attribuito dal P.R.G. per ogni zona o area urbanistica subordinata a P.C.U.I deve essere identico a quello attribuito ad ogni S.U.E. compreso all'interno del P.C.U.I medesimo. Possono invece variare gli indici di edificabilità fondiari.
- D) Ai sensi della normativa vigente il Comune di Santhià potrà disciplinare l'attività edilizia attraverso la formazione di un Programma Pluriennale di Attuazione.
- E) Ai sensi dell'art. 1 della legge 18 aprile 1962, n. 167 e dell'art. 41 della L.R. 56/77, il Comune di Santhià è tenuto alla formazione del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare. Il P.R.G.C. individua conseguentemente i criteri per il reperimento del fabbisogno comunale.
- F) La dotazione minima di aree per servizi pubblici prevista dal P.R.G.C. e da osservare in sede di attuazione per gli insediamenti direzionali e commerciali secondo i disposti dell'Art. 21 della L.R. 56/1977, è così stabilita:

- 1) attività direzionali e attività non normate dal D.Lgs. 114/98:
calcolate ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. (100% per nuovo impianto e 80% per completamento e ristrutturazione urbanistica);
 - 2) attività normate dal D.Lgs. 114/98:
nel rispetto dell'art. 21 della L.R. 56/77 ed in base a quanto richiesto dai commi e dalla tabella dell'art.25 della DCR 29 ottobre 1999 n. 563-13414 ed s.m.i. con le quantità/modalità e facoltà previste dai Criteri Commerciali vigenti al momento della richiesta.
- G) I progetti di qualificazione urbana, possono essere promossi su porzioni di territorio comunale interessati dalla presenza di insediamenti commerciali e/o aree mercatali. Il Comune di Santhià individua in via prioritaria, quali aree soggette a PQU, gli addensamenti commerciali di qualunque tipo riconosciuti e le aree facenti parte degli spazi mercatali anche se esterne agli addensamenti. I progetti di qualificazione urbana sono promossi dal Comune di Santhià e/o da associazioni di cittadini, anche all'uopo costituite, e attuati con l'impiego di risorse finanziarie pubbliche e private, anche attraverso società a capitale misto da costituire a tale scopo.

I progetti di qualificazione urbana possono prevedere i seguenti interventi che vengono elencati a titolo esemplificativo:

- a) creazione di parcheggi pubblici o privati interrati o pluripiano;
- b) rifacimento di illuminazione pubblica;
- c) ripavimentazione di vie e piazze;
- d) pedonalizzazione e moderazione del traffico, lungo vie e piazze, contestualmente ad altre adeguate ristrutturazioni del sistema del traffico urbano;
- e) ristrutturazione delle reti dei trasporti pubblici urbani ed extraurbani;
- f) realizzazione di piantumazioni, alberate, aree da destinare a verde pubblico di livello locale;
- g) realizzazioni di arredi urbani, tali da consentire un miglioramento della visibilità, dell'identità e delle forme di richiamo nell'ambito dell'insediamento commerciale;
- h) recupero di facciate dotate di valori storici e culturali;
- i) recupero di immobili pubblici da adibire ad attività commerciali, paracommerciali e di servizio pubblico integrato;
- j) recupero di piazze e spazi pubblici da destinare ad aree mercatali per l'attività di commercio su area pubblica, alle attività commerciali nel rispetto dell'art. 5 delle presenti norme, o a luoghi di esposizioni, di mostre e di attività culturali a carattere non permanente;
- k) creazione di spazi per l'insediamento di attività commerciali nel rispetto dell'art. 5 delle presenti norme;
- l) creazione di spazi polifunzionali destinati ad attività di intrattenimento e di svago.

2) - Struttura distributiva di commercio al dettaglio – Adeguamento alla L.R.28/99 e s.m.i.

Ai sensi del D.Lgs. 114/98 e della L.R. 28/99 e s.m.i. il Comune di Santhià è dotato dei criteri commerciali (DCC n° 41 del 29/11/2007 e successivamente modificati con DCC n° 66 del 21/12/2016 e s.m.i.) da applicare al proprio territorio per il rilascio di medie strutture di vendita al dettaglio in sede fissa, riconoscendo con tale provvedimento gli addensamenti e le localizzazioni. Verificata la compatibilità urbanistica in cui è suddiviso il territorio comunale, le strutture di vendita commerciali e ogni altra regolamentazione specifica è stabilita da Criteri Commerciali comunali vigenti al momento della richiesta del titolo abilitativo dell'intervento proposto, fermo restando il prevalere di eventuali successive disposizioni normative di settore (nazionali, regionali, ecc.).

La compatibilità urbanistica con le attività di vendita al dettaglio è assicurata qualora la normativa di zona preveda la destinazione d'uso "Commercio al Dettaglio" ai sensi dell'art. 24 della DCR n. 563-13414 del 29/10/1999 e s.m.i.

La destinazione urbanistica di cui sopra consente l'attivazione, nelle zone di insediamento commerciale riconosciute (o riconoscibili mediante le procedure ammesse dalle disposizioni vigenti), delle tipologie previste dalla Tabella di compatibilità territoriale contenuta nei criteri comunali vigenti e sulla restante parte del territorio degli esercizi di vicinato.

La dotazione minima di aree per servizi pubblici e di parcheggi è stabilita in accordo con le disposizioni vigenti sulla base delle prescrizioni e delle quantità richiamate al precedente art. 6, comma 1, lettera g).

In relazione alle zone di insediamento commerciale individuate si precisa che:

- gli elaborati di progetto sovrappongono alla zonizzazione urbanistica la perimetrazione degli addensamenti e delle localizzazioni riconosciute dal Comune con i propri "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni di medie strutture di vendita – riconoscimento di addensamenti e localizzazione ai sensi art.8 comma 3 del D.Lgs 114/98 e s.m.i. approvati con DCC n.66 del 21/12/2016; in particolare la perimetrazione dell'Addensamento A5 fa riferimento al Progetto Unitario di Coordinamento dell'addensamento commerciale extraurbano (arteriale) A5 approvato con DCC n.61 del 30/11/2016.
- con riferimento ai Criteri Commerciali approvati, sono integralmente richiamate tutte le disposizioni in esso contenute, ed in particolare:
 - l'ubicazione dei luoghi del commercio riconosciuti dal comune, nonché dei criteri per il riconoscimento di nuove localizzazioni commerciali urbane non addensate (L.1.);
 - la tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo tra tipologie di strutture distributive e rispettivi addensamenti e localizzazioni;
 - i vigenti regolamenti di attuazione per gli insediamenti commerciali, fermo restando il prevalere di eventuali successive disposizioni normative di settore.

Per i pubblici esercizi e per le attività in genere equiparate alle attività commerciali dalla D.G.R. n° 85-13268 del 08/02/2010 art. 8 comma 5 ubicati negli addensamenti e localizzazioni commerciali urbane A1, A2, A3, A4, L1, il PRGC consente il reperimento dei parcheggi resi obbligatori dalle disposizioni regionali richiamate anche mediante la totale monetizzazione degli stessi, qualora:

- il privato ne faccia espressamente richiesta;
- la commissione urbanistica valuti favorevolmente la richiesta in relazione allo stato della viabilità pubblica e dei parcheggi disponibili in prossimità dell'attività in progetto.

Gli ampliamenti degli esercizi pubblici esistenti sono comunque monetizzabili come da disposizioni dei Criteri Commerciali vigenti.

Ogni intervento per la realizzazione di nuove attività commerciali o su quelle esistenti deve, indipendentemente dalla sua ubicazione sul territorio comunale e prima di ogni esame di natura urbanistica, essere sottoposto a verifica di conformità o compatibilità con le disposizioni di cui al presente articolo.

3) – Applicazione dei criteri perequativi ed attuazione dell'edilizia residenziale sociale ERS

1. Nell'ambito degli Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.) la capacità edificatoria massima è data dal prodotto degli indici territoriali di zona per la superficie territoriale a cui si può sommare, per le zone CR.III, la volumetria da trasferire da altre zone urbanistiche esterne al perimetro dei SUE fino al raggiungimento del parametro di densità massima di intervento e l'It ERS (indice di densità edilizia territoriale per Edilizia Residenziale Sociale) applicato sull'area individuata nelle Schede d'Area come "quota di superficie preordinata all'Edilizia Residenziale Sociale". Gli strumenti urbanistici esecutivi previsti per l'attuazione delle aree sopraccitate e le relative convenzioni, possono essere riferiti anche ad aree esterne al perimetro dei S.U.E. individuati dal PRGC e destinate a servizi pubblici (SP, FP) da

acquisire gratuitamente al patrimonio pubblico a norma del seguente art. 47 e 48. In tal caso alle aree suddette è attribuito un indice di edificabilità territoriale teorica pari a 0,05 mq/mq; la capacità edificatoria come sopra determinata è trasferibile nelle aree CR.III indicate puntualmente nelle Schede d'area (P3.2) per quanto consentito e nei limiti stabiliti ai successivi articoli.

2. All'attuazione dell'ERS concorrono i SUE opportunamente individuati dalle schede d'area tra quelli CR.III. Nei SUE così individuati il PRGC indica le aree preordinate alla concentrazione della quota di Edilizia Residenziale Sociale. Qualora nell'attuazione del SUE non venga realizzata direttamente dall'operatore l'area destinata alla quota di ERS, questa dovrà essere ceduta al Comune a titolo gratuito; il Comune provvederà ad attribuire mediante bando le aree così acquisite in sede di attuazione del Piano. Le SUL trasferite con i criteri perequativi di cui al precedente comma costituiscono ERS per il 40% del valore complessivo trasferito da ogni singolo intervento. Il PRGC promuove l'attuazione diretta dell'edilizia residenziale sociale da parte degli operatori interessati allo sviluppo degli ambiti di trasformazione.

TITOLO II

CLASSIFICAZIONE DELLE ATTIVITÀ E DEGLI USI DEL SUOLO

Art. 7 Destinazioni d'uso e loro mutamenti

Il P.R.G. assegna a ciascuna delle zone urbanistiche, in cui è suddiviso il territorio comunale, le destinazioni d'uso proprie della zona e quelle ammesse in quanto compatibili.

Tali destinazioni sono articolate nelle seguenti categorie (L.R. 19/1999):

- destinazioni residenziali (**r**);
- destinazioni produttive, industriali o artigianali (**p**);
- destinazioni commerciali (**c**);
- destinazioni turistico – ricettive (**tr**);
- destinazioni direzionali (**d**);
- destinazioni agricole (**a**).

All'interno delle categorie sono individuate, nel seguito, ulteriori articolazioni (sottocategorie) delle destinazioni d'uso.

In ogni caso l'Amministrazione Comunale può individuare integrazioni e/o ulteriori articolazioni delle sottocategorie di destinazione d'uso, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C..

La destinazione d'uso attribuita ad un immobile esistente è quella legittimamente in atto alla data di adozione del progetto preliminare.

Nel caso non esistano attività in atto alla data di cui sopra, si farà riferimento all'ultima legittimamente esercitata o alle categorie catastali.

I mutamenti delle destinazioni d'uso, anche in assenza di opere edilizie, sono onerosi solo nei casi in cui si verifichi il passaggio dall'una all'altra delle categorie sopra elencate.

L'onerosità è commisurata alla differenza (se positiva) tra gli oneri dovuti per la categoria della nuova destinazione d'uso e quelli dovuti per la destinazione in atto; nessun rimborso è dovuto al concessionario in caso di saldo negativo.

Il passaggio dall'una all'altra delle sottocategorie, elencate nei capitoli successivi, costituisce modifica di destinazione d'uso da subordinare ad denuncia di inizio attività (L.R. n.19/1999).

In merito alla “disciplina delle attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia, mantenimento degli immobili e modifica delle destinazioni d'uso” si rimanda art. 48 L.R.56/77 e s.m.i.).

Art. 8 Destinazione residenziale (r)

Comprende la residenza di ogni tipo (abitazione permanente, saltuaria, residence, economica popolare, di custodia legata ad impianti e ad attività varie, ecc.).

Sono compresi negli usi residenziali anche gli spazi di loro stretta pertinenza quali cantine, tavernette, lavanderie, servizi igienici, sgombero, stireria, guardaroba, soffitte, vani di sottotetto collegati direttamente all'unità sottostante, autorimesse, posti macchina coperti, ecc.; tali vani e superfici costituiscono pertinenze se costituenti a catasto servizio complementare e se sono funzionalmente connesse e di servizio esclusivo, nell'uso, alle unità immobiliari di cui è costituito l'edificio principale.

Art. 9 Destinazione produttiva (p)

Tale destinazione comprende le seguenti sottocategorie:

- sottocategoria p1 (impianti industriali) comprende:
 - produzione di beni di qualunque dimensione;
 - immagazzinaggio solo se sussidiario all'attività produttiva;
 - commercializzazione all'ingrosso dei beni prodotti;
 - amministrazione aziendale ed attività funzionalmente connesse all'attività industriale (uffici, laboratori, attività di progettazione e di supporto alla ricerca ed all'innovazione tecnologica, formazione professionale, ecc.);
 - abitazione del proprietario e/o del personale di custodia;
 - locali di ristoro, spazi per il riposo, attività ricettive, lettura, ecc. per gli addetti alla produzione e funzionali al singolo impianto.
- sottocategoria p2 (impianti artigianali di produzione) comprende:
 - produzione di beni;
 - immagazzinaggio solo se sussidiario all'attività produttiva;
 - commercializzazione dei beni prodotti;
 - amministrazione aziendale e destinazioni connesse all'attività artigianale (uffici, laboratori, locali espositivi, ecc.);
 - abitazione del proprietario e/o del personale di custodia;
 - locali di ristoro e ricreativi per gli addetti alla produzione e funzionali al singolo impianto.
- sottocategoria p3 (attività di deposito e di rottamazione) comprende:
 - attività relative allo smontaggio, selezione, accatastamento e compattamento dei materiali;
 - commercializzazione dei materiali di recupero;
 - amministrazione aziendale;
 - abitazione del proprietario e/o del personale di custodia;
 - locali di ristoro e ricreativi per gli addetti all'attività e funzionali al singolo impianto.
- sottocategoria p4 (attività di servizio alla produzione ed al mercato) comprende:
 - attività concernenti la movimentazione e/o stoccaggio delle merci;
 - immagazzinaggio di materie prime, semilavorati e prodotti finiti;
 - attività di ricerca, studio e produzione di nuove tecnologie destinate al supporto dei processi produttivi e del mercato;
 - amministrazione aziendale;
 - abitazione del proprietario e/o del personale di custodia;
 - locali di ristoro e ricreativi per gli addetti all'attività e funzionali al singolo impianto.

- sottocategoria p5 (artigianato di servizio alla residenza) comprende:
 - attività rivolte al servizio della persona, dell'impresa, dei mezzi di trasporto, ecc. (botteghe artigiane, laboratori ed officine di riparazione, lavaggio auto, centri estetici, corrieri, traslochi, autotrasporti, agenzie di pompe funebri e strutture per il commiato,¹ tempo libero, attività sportive, ecc.);
 - commercializzazione al dettaglio dei beni prodotti;
 - spazi per esposizione ed immagazzinamento delle merci e ricovero degli automezzi.
- sottocategoria p6 (attività estrattive)

In ogni caso non è ammesso l'insediamento sul territorio comunale di nuove aziende che esercitino in loco attività riconducibili ad attività a rischio rilevante ai sensi del Decreto Legislativo 334/1999 e s.m.i. La costruzione di nuovi fabbricati e/o il riuso di strutture esistenti agricole o funzionali alla conduzione agricola finalizzata all'insediamento di attività produttive artigianali e industriali come previsto dal presente articolo non sono ammesse nelle aree agricole individuate dal nuovo PRGC.

Art. 10 Destinazione commerciale (c)

La destinazione commerciale (c), è composta dalle seguenti sottocategorie:

- sottocategoria c1 (commercio all'ingrosso)
- sottocategoria c2 (commercio al dettaglio)

La destinazione urbanistica di cui sopra consente l'attivazione, nelle zone di insediamento commerciale riconosciute, delle tipologie previste dalla tabella di compatibilità territoriale contenuta nei criteri comunali vigenti.

- sottocategoria c3 (commercio di carburanti per autotrazione):

la presente sottoclasse si riferisce a tutte le attività compatibili con le disposizioni legislative di settore, ed in particolare alle "Disposizioni attuative dell'art. 2 della L.R. 14/2004", Allegati A, B pubblicati sul BUR n° 1 del 05/01/2005 in presenza di stazioni di servizio (erogazione automatica di carburante, locali per il lavaggio, l'ingrassaggio ed altri servizi per l'autoveicolo, servizi igienici ed eventualmente altri servizi accessori) così articolabili per funzioni presenti:

 - stazioni di rifornimento (erogazione automatica di carburante, servizi igienici, attrezzature per servizi accessori vari; sono esclusi locali per il lavaggio, l'ingrassaggio ed altri servizi per l'autoveicolo);
 - stazioni di rifornimento (erogazione automatica di carburante, servizi igienici, attrezzature per servizi accessori vari; sono esclusi i locali per lavaggio, ingrassaggio ed altri servizi per l'autoveicolo);
 - chiosco (erogazione automatica di carburante, locale adibito esclusivamente al ricovero del personale addetto ed eventualmente all'esposizione di lubrificanti o altri prodotti ed accessori per autoveicoli, ed eventuale locale adibito a servizi igienici);
 - punto sia isolato sia appoggiato (erogazione automatica di carburante ed eventuale pensilina, senza alcuna struttura ausiliaria).

¹ In attuazione DPG 8/8/12 n.7/R

Art. 11 Destinazioni direzionali (d) e turistico-ricettive e di servizio (tr)

La destinazione direzionale comprende le seguenti sottocategorie:

- sottocategoria d1 comprende:
 - attività di livello funzionale elevato (sedi di servizio di tipo amministrativo e gestionale; sedi principali di imprese, aziende, società, ecc.; strutture terziarie in genere superiori a 300 mq di Sul);
- sottocategoria d2 comprende:
 - attività di livello funzionale inferiore (sedi decentrate di enti, sportelli bancari ed assicurativi, studi professionali, agenzie immobiliari, agenzie commerciali, agenzie turistiche, servizi informatici, servizi sindacali, uffici in genere, ecc.; strutture terziarie in genere fino a 300 mq di Sul);

La destinazione turistica, ricettiva e di servizio comprende le seguenti sottocategorie:

- sottocategoria tr1 comprende:
 - attività di livello funzionale elevato (alberghi e motel di categoria superiore, centri congressuali multimediali, centri espositivi, ecc.);
- sottocategoria tr2 comprende:
 - attività di livello locale (alberghi, pensioni, locande, ristoranti, mense, ecc.);
- sottocategoria tr3 comprende:
 - attività ricettive all'aperto (costruzioni temporanee ad uso abitazione e di campeggio, predisposizione di aree per l'impiego continuativo di roulotte, case mobili, pic-nic, spazi attrezzati per il gioco, ecc.);
 - strutture per il ristoro, attività di servizio per gli addetti alla produzione insediati nelle zone produttive, società di servizi pubblici e privati (uffici, studi professionali, laboratori, sportelli bancari, etc...), attività sociali, di spettacolo per il tempo libero e per la pratica sportiva, esercizi di attività commerciali compatibili con l'artigianato;
- sottocategoria tr4 comprende:
 - attività culturali, di ricerca, promozionali e simili, ecc.);
- sottocategoria tr5 comprende:
 - attività socio-assistenziali, sanitarie, per l'istruzione, per il culto (centri sociali, scolastici, sanitari, assistenziali, collegi, convitti, edifici di culto, centri pastorali, ecc.);
- sottocategoria tr6 (attività per lo spettacolo, lo sport ed il tempo libero al chiuso e all'aperto) comprende:
 - cinematografi, teatri, auditorium e simili;
 - associazionismo socio-culturale-ricreativo;
 - attrezzature sportive (scuderie, maneggio, palestre, piscine, centri fitness e simili);
 - attività sportiva e ricreativa;
 - luna park, spettacoli itineranti e simili;
- sottocategoria tr7 comprende:
 - attività di servizio erogate attraverso impianti tecnologici specifici.

- sottocategoria tr8 comprende:
 - strutture e spazi di uso pubblico per il rimessaggio di automezzi, case mobili, roulotte, ecc.

Art. 12 Destinazioni agricole (a)

Tale destinazione comprende le seguenti sottocategorie:

- sottocategoria a1 (attività per la produzione agricola) comprende:
 - terreni seminativi a prato, frutteti, vigneti, orti, attività floricole;
 - residenza rurale e relative pertinenze per coloro che svolgono le attività agricole;
 - fabbricati e volumi tecnici funzionali alle esigenze dell'azienda agricola e ad essa assimilate (fienili, depositi, ricoveri per allevamento di animali, ricoveri per macchine ed attrezzature agricole, serre, ecc.);
 - costruzioni destinate alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione, e commercializzazione dei prodotti agricoli, zootecnici e forestali;
 - strutture tecniche e tecnologiche;
- sottocategoria a2 (attività zootecnica) comprende:
 - attività per l'allevamento intensivo di animali;
 - residenza rurale e relative pertinenze per coloro che svolgono le attività zootecniche;
 - fabbricati e volumi tecnici funzionali alle esigenze dell'azienda (fienili, depositi, ricoveri per allevamento animali, ricoveri per macchine ed attrezzature agricole);
 - costruzioni destinate alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti zootecnici;
 - strutture tecniche e tecnologiche;
- sottocategoria a3 comprende:
 - attività per gli usi agricoli e forestali necessari al mantenimento dei caratteri paesistici ed ambientali;
- sottocategoria a4 (attività di agriturismo) comprende:
 - abitazioni riservate al personale dell'esercizio;
 - abitazioni per la residenza temporanea agrituristica;
 - strutture di supporto all'attività agrituristica (cucina, mensa, locali di ritrovo, ricoveri per allevamento animali, depositi, strutture per il gioco ed il tempo libero, piccole aree per la sosta ed il soggiorno di turisti provvisti di tenda o caravan, ricovero automezzi ed attrezzature agricole, ecc.).

TITOLO III

CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO

Art. 13 Riferimenti legislativi

In conformità a quanto previsto all'Art. 13 della L.R. 56/77 e successive modificazioni, negli articoli che seguono sono definiti i principali tipi di intervento attraverso i quali si attuano le previsioni di P.R.G.C. nelle parti del territorio definite al successivo TITOLO IV.

Le definizioni sono ricondotte agli interventi edilizi previsti dal D.P.R. 380/01 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia” in quanto norma più recente e di rango sovraordinato. Per quanto non in contrasto con le disposizioni nazionali, gli interventi di cui agli artt. successivi per l’attuazione del PRGC sono precisati facendo uso della Circolare della Regione Piemonte n. 5 del 27 aprile 1984.

Ove non specificato dalle presenti definizioni le opere consentite per ogni tipo di intervento sono quelle previste nella Circolare sopraccitata (D.G.R. 27.04.1984, n. 5/SG/URB) e dal DPR 380/01.

Per quanto riguarda le prescrizioni di carattere strettamente igienico-edilizio, fatto salvo quanto previsto dalle leggi di settore e di competenza dell'ASL, valgono le prescrizioni contenute nella presente normativa debitamente integrata dal Regolamento Edilizio approvato e ogni altro Regolamento vigente.

Gli interventi che riguardano edifici riconosciuti dal P.R.G.C. come beni culturali-ambientali sono soggetti alle ulteriori specificazioni di cui al Titolo VI delle presenti norme, le quali possono limitare puntualmente i tipi di intervento generalmente ammessi sulla zona urbanistica in cui l’immobile segnalato ricade.

Su tutto il territorio comunale gli interventi di sola demolizione edilizia ove ammessi, che abbiano carattere autonomo in quanto non realizzati congiuntamente ad altri interventi previsti al presente Titolo III, sono soggetti secondo la legislazione nazionale vigente a “Comunicazioni/Segnalazione Certificata di Inizio Attività”, purché non riguardino immobili sottoposti ai vincoli di cui al D.Lgs. 42/04 “Codice dei beni culturali e del paesaggio” o quelli individuati dal P.R.G.C. ai sensi dell'Art. 24 della L.R. 56/77.

Le modificazioni, parziali o totali, ai singoli tipi di intervento consentiti sul patrimonio edilizio esistente non costituiscono variante al P.R.G.C. ai sensi del punto f) comma 12° art. 17 L.R. 56/77 e s.m.i., sempre che esse non conducano all'intervento di ristrutturazione urbanistica, non riguardino edifici o aree per le quali il P.R.G.C. abbia espressamente escluso tale possibilità o siano individuati dal PRG fra i beni culturali e paesaggistici di cui all’art. 24, non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa ed aree destinate ai pubblici servizi.

Ove non diversamente previsto o escluso dalle disposizioni normative delle singole zone urbanistiche o di particolari aree urbanistiche ovvero da specifici vincoli imposti a parti del territorio da leggi o norme generali o di settore, sugli edifici esistenti o parti di essi, sono sempre ammessi, anche se presenti attività in contrasto con quelle previste, gli interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;

- restauro e risanamento conservativo, secondo le definizioni più avanti specificate e con le precisazioni, le deroghe o le limitazioni eventualmente previste per tali interventi in ogni singola zona o area urbanistica.

Art. 14 Manutenzione ordinaria (MO)

Rientrano nella manutenzione ordinaria (Art. 13, 3° comma, lettera a), L.R. 56/77) e Art. 3, 1° comma, lettera a) del D.P.R. 380/01 le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e dei manufatti in genere (senza alterazione dei caratteri originali e aggiunta di nuovi elementi) e quelle necessarie a integrare o a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici già esistenti, purché dette opere non comportino la realizzazione di nuovi locali o modifiche alle strutture o all'organismo edilizio.

Sono inclusi nella manutenzione ordinaria:

- il ripassamento (riordino) del manto di copertura, anche con sostituzione di parti deteriorate della piccola orditura del tetto, la riparazione di comignoli, la riparazione di grondaie, pluviali e faldali, nonché la loro sostituzione anche con utilizzo di materiali diversi (rame, acciaio, ecc.), la riparazione o il rifacimento di manti impermeabili senza modifiche estetiche, la coibentazione del manto di copertura;
- la pulitura di facciate, il ripristino della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti, la riparazione e il ripristino di infissi e ringhiere, la riparazione e il rifacimento di pavimentazioni interne e di quelle esterne (terrazzi, cortili), purché per queste ultime vengano usati materiali con le stesse caratteristiche e colori dei preesistenti.
In particolare devono essere mantenuti i disegni delle pavimentazioni dei cortili con acciottolati e lastre di pietra anche di colori vari;
- la riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari;
- la sostituzione di infissi e serramenti esterni, portoni, cancelli, vetrine di negozi, balastrate e ringhiere con altri in tutto identici agli esistenti;
- la sostituzione di serramenti interni;
- la posa o sostituzione di controsoffittature leggere ed isolanti termoacustici interni;
- la realizzazione o rifacimento delle reti o degli apparecchi degli impianti tecnologici, idrici, igienico-sanitari, elettrici, termici, ecc., utilizzando locali già aventi apposita destinazione, senza modificarne la superficie e le aperture;
- rappezzi e ancoraggi di parti pericolanti nella facciata;
- riparazione e ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

Per quanto riguarda in particolare gli impianti produttivi rientrano nella manutenzione ordinaria tutte quelle opere legate agli impianti tecnologici, purché realizzate all'interno dei locali chiusi.

Art. 15 Manutenzione straordinaria (MS)

Rientrano nella manutenzione straordinaria (art. 13, 3° comma, lettera b), L.R. 56/77) e Art. 3, 1° comma, lettera b) del D.P.R. 380/01 le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche

delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

Tali interventi non devono comunque introdurre modifiche o alterazioni sostanziali all'impianto tipologico ed alle strutture originarie degli edifici che configurino un organismo in tutto o in parte diverso da quello esistente.

Sono incluse nella manutenzione straordinaria, o ad essa assimilate ai fini autorizzativi, le seguenti opere:

- a) per le finiture esterne, gli interventi possono consistere in:
 - riordino, rifacimento e posa di intonaci, di rivestimenti, tinteggiature di intere facciate previa presentazione di apposita campionatura dei colori, nel rispetto di regolamenti specifici se approvati e vincolanti;
 - riordino, rifacimento e posa di elementi architettonici esterni (cornicioni, parapetti, serramenti e infissi, vetrine, pompeiane, ecc.) con materiali e tecniche anche diversi da quelli eventualmente preesistenti (laddove non vietati espressamente dal P.R.G.C. per ragioni di tutela ambientale);
 - interventi di non rilevante entità, quali ad esempio, il rifacimento totale della coibentazione, del manto di copertura o la sostituzione totale dell'orditura secondaria del tetto; il rifacimento di recinzioni e muri di sostegno, il rifacimento di campi da gioco;

- b) per gli elementi strutturali, per le murature perimetrali, per i tamponamenti e le aperture esterne, per i tramezzi e le aperture interne, gli interventi possono consistere in:
 - sostituzione o rifacimento di coperture o di parti limitate di elementi portanti, quali scale, solai e murature, senza variazioni delle quote; è ammessa una modesta variazione delle pendenze dei tetti determinata da preesistenti oggettive e comprovate condizioni di inadeguatezza tecnica e volta al miglioramento delle condizioni igieniche e dell'isolamento termico e all'acqua, purché non ne derivi una maggiore volumetria abitativa o una maggiore Sul utilizzabile;
 - sostituzione, rifacimento, di locali per la installazione di impianti tecnici, quali ascensori, montacarichi, centrali termiche, torri di evaporazione, impianti di ventilazione e di filtraggio, ecc.;
 - realizzazione di locali igienici e cucine purché interne alle strutture esistenti;
 - modeste variazioni alle aperture esterne ed ai balconi;
 - realizzazione di soppalchi di arredo interno, con struttura indipendente da quella dell'edificio;
 - la realizzazione in edifici esistenti di scalette o rampe esterne, attrezzature decorative, di arredo o complementari agli edifici principali, quali pergolati, pompeiane, pensiline per il riparo di passaggi, o di aperture.

Art. 16 Restauro e risanamento conservativo (RT, RS)

Rientrano nel restauro e risanamento conservativo (art. 13, 3° comma, lettera c), L.R. 56/77 e art. 3, 1° comma, lettera c) del D.P.R. 380/01) gli interventi volti a conservare l'organismo edilizio (v. p.to 6, art. 4, delle presenti norme) nella sua configurazione attuale, se rispondente all'impianto di progetto originale, oppure a favorirne il suo ripristino se successivamente trasformato e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere (v. punto 7, art. 4, delle presenti norme) che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni

d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso o da leggi di settore, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio originario.

Trattasi quindi di opere che comportano il mantenimento dei caratteri intrinseci ed estrinseci dell'edificio e della volumetria originaria senza alterazioni planivolumetriche, sia di sagoma che di prospetti esterni, salvo quelle necessarie per rimuovere le superfetazioni.

Gli interventi di "restauro" (RT) e di "risanamento conservativo" (~~RC~~ RS) possono anche essere attuati disgiuntamente laddove puntualmente previsto dal P.R.G.C., nel qual caso valgono le seguenti definizioni:

- a) gli interventi di "restauro" (RT) riguardano gli edifici da conservare integralmente o da riportare all'originaria conformazione di progetto solo con metodi rigorosamente scientifici. Pur provvedendo in ordine alle esigenze igieniche e tecnologiche, lo scopo di tali interventi è quello della conservazione o del ripristino dei caratteri tipologici originali degli immobili, recuperandone l'unità formale e strutturale.

Tale tipo di intervento deve pertanto riferirsi:

- all'aspetto architettonico esterno, con particolare riguardo alle aperture, agli infissi, alle decorazioni, agli intonaci, alla tessitura muraria;
- all'organizzazione tipologico-distributiva interna, ove è possibile prevedere contenute modifiche all'impianto distributivo, finalizzate al recupero igienico e funzionale e all'inserimento degli impianti igienico-sanitari e dei servizi mancanti, da realizzare nel rispetto delle strutture originarie esterne e interne;
- alle volte, ai solai e alle scale interne, qualora costituiscano parte integrante dell'impianto tipologico e formale dell'edificio;
- alla struttura portante verticale ed orizzontale; per quest'ultima può essere previsto il rifacimento con modeste modificazioni di quota, purché ciò non determini l'eliminazione di parti strutturali e decorative di pregio. Qualora l'impossibilità di modificare le quote dei solai determini altezze di interpiano inferiori a quelle minime previste dal Regolamento Edilizio, esse saranno ammesse in deroga, sopperendo con sistemi alternativi di illuminazione e aerazione.
- al tetto ed alle coperture, nel rispetto delle quote d'imposta e di colmo con la conservazione dei materiali originali o ad essi riconducibili per tipologia, consistenza e colore.

Parti integranti, eventualmente perdute nel tempo o assolutamente non recuperabili, possono essere sostituite facendo ricorso a criteri filologici; devono essere inoltre eliminati gli elementi estranei all'edificio, che ne alterano l'unitarietà e non rivestono interesse nella sua storia;

- b) gli interventi di "risanamento conservativo" (RS), pur provvedendo a finalità analoghe a quelle del restauro, sono principalmente volti all'adeguamento igienico e tecnologico attraverso un insieme di opere che tendano al recupero fisico e funzionale complessivo dell'edificio.

Sono altresì finalizzati al raggiungimento di livelli di funzionalità adeguati alle necessità degli usi ammessi.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, oltre che modifiche distributive interne alle unità immobiliari che consentano di ottenere unità immobiliari organiche, anche mediante il loro accorpamento o il loro scorporo. Laddove segnalati nelle tavole di P.R.G.C., devono tuttavia essere mantenuti i seguenti elementi: scale, androni, porticati, atrii, logge, torri, altane, ambienti voltati o con soffitti a cassettoni, e gli elementi strutturali e compositivi che presentino valore artistico, storico e documentale.

Nel rispetto prioritario degli elementi tipologici, strutturali e compositivi di cui sopra, sono in particolare consentiti, nelle operazioni di risanamento conservativo, i seguenti interventi:

- limitata modifica delle quote dei solai (fino ad un massimo di 30 cm) necessaria per ottenere le altezze di interpiano richieste dalle leggi dello Stato, qualora non applicabili le deroghe previste all'art. 36 del Regolamento Edilizio;
- modesta variazione delle pendenze, dell'imposta e/o del colmo dei tetti necessaria a ricavare le condizioni prescritte per l'ottenimento dell'abitabilità fino ad un massimo di 30 cm.;
- le modifiche delle dimensioni delle aperture necessarie per ottenere i rapporti minimi fra le medesime ed il pavimento.

Per tutti gli edifici che il P.R.G.C. vincola a restauro o risanamento conservativo, la domanda di permesso di costruire deve essere corredata dagli atti di cui all'art. 7 del Regolamento Edilizio. Per quanto riguarda i vincoli di facciata apposti sugli edifici all'interno degli insediamenti urbani aventi carattere ambientale (IUA), valgono i disposti di cui all'art. 26, punto 5.

Non rientrano nel restauro e nel risanamento conservativo gli interventi che comportino aumento della Sul esistente (ad esclusione di quella che eventualmente si dovesse realizzare per ricostituire parti di edificio demolite nel tempo e rigorosamente documentate).

Art. 17 Ristrutturazione edilizia (RE)

Rientrano nella ristrutturazione edilizia (art. 13, 3° comma, lettera d), L.R. 56/77 così come integrato dall'Art. 3, 1° comma, lettera d) del D.P.R. 380/01) gli interventi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

In particolari casi sono ammesse deroghe alle altezze minime interne qualora ricorrano le condizioni previste dall'art.36 del Regolamento Edilizio del Comune di Santhià coerente con quello "tipo" approvato dalla Regione Piemonte.

Ai fini dell'attuazione delle prescrizioni del PRGC si riconducono alla ristrutturazione edilizia i seguenti tipi di intervento:

- RE.I: gli interventi che prevedono la demolizione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio e la loro ricostruzione, a parità di volume all'interno del quale è ammessa la realizzazione di soppalchi, al fine di assicurare la funzionalità e garantire la coerenza dell'edificio stesso con le destinazioni d'uso in progetto. E' possibile l'utilizzazione del sottotetto nel rispetto dei criteri di cui alla L.R. n. 21/1998 integrata dalle eventuali prescrizioni specifiche di zona;
- RE.II: oltre agli interventi elencati per la RE.I, sono ammesse le modifiche di fabbricati purché nel rispetto delle volumetrie esistenti; questi potranno comportare anche variazioni di Sul e modesti incrementi dimensionali conseguenti al riposizionamento di solai per il raggiungimento delle

altezze minime interne richieste dai regolamenti vigenti, fatta salva la normativa eventualmente stabilita per particolari zone o aree urbanistiche;

RE.III: interventi che, in applicazione del “Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia” n° 380 del 06/06/2001, consistenti nella demolizione e “ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente”. La ristrutturazione di tipo RE.III è ammessa quando la completa demolizione e ricostruzione dei manufatti edilizi non pregiudica la riconoscibilità dell’impianto originario del tessuto edificato esistente. E’ consentito al fine di rispettare le leggi di settore vigenti per il contenimento energetico ed entro i limiti dalle stesse stabiliti, modificare l’inclinazione e/o sopraelevare la quota delle falde di copertura.

Con l’attuazione di uno qualsiasi dei tipi di ristrutturazione previsti è ammessa la modificazione della destinazione d'uso purché la nuova destinazione sia compatibile con i caratteri strutturali degli edifici, con il tessuto edilizio circostante e con quelle ammesse nella rispettiva zona urbanistica.

L’applicazione dell’intervento di RE.II e RE.III (demolizione e “ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente”) è subordinata alle limitazioni previste dalle disposizioni di ogni singola zona urbanistica costituente gli Insediamenti Urbani Ambientali (rif. art. 26) e dalle disposizioni previste al successivo Titolo VI “Riconoscimento e salvaguardia generale dei beni culturali e ambientali”. In particolare nell’I.U.A. tale possibilità di intervento è classificata come RE.III ed ammessa esclusivamente sugli edifici puntualmente indicati nelle cartografie di progetto P2.4/1 e P2.4/2.

Art. 18 Nuova costruzione

Costituiscono “nuova costruzione” ai sensi dall’art. 3, 1° comma, lettera e) del D.P.R. 380/01, gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite agli articoli precedenti. Sono comunque da considerare tali:

1. “la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l’ampliamento di quelli esistenti all’esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al successivo p.to 6”;
2. “gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune”;
3. “la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato”;
4. “l’installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione”;
5. “l’installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o siano ricompresi in strutture ricettive all’aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore”;
6. “gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell’edificio principale”;
7. “la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all’aperto ove comportino l’esecuzione di lavori di cui consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato”;

Ai fini dell'attuazione delle previsioni di progetto attribuite ad ogni singola zona urbanistica, la presente normativa riconosce nell'intervento edilizio di nuova costruzione differenti tipologie a seconda degli effetti territoriali conseguenti. In particolare si riconosce la nuova costruzione per:

- Ampliamento Edilizio (AE);
- Sostituzione Edilizia (SE);
- Completamento (CO);
- Nuovo Impianto (NI),

di cui si propone specifica definizione agli articoli successivi.

Ferma restando l'applicabilità dei parametri edilizi relativi ad altezze, confrontanze ed arretramenti da viabilità e confini non costituenti strade per tutti gli interventi di nuova costruzione, il PRGC stabilisce per ogni tipologia di intervento le modalità di applicazione di ulteriori specifiche disposizioni di carattere edilizio - urbanistico.

Art. 18bis Nuova Costruzione per Ampliamento edilizio (AE)

Costituiscono il tipo di intervento denominato "ampliamento edilizio" gli interventi, volti ad aumentare le quantità (volumi o superfici utili lorde) di edifici esistenti mediante addizioni orizzontali o verticali volte a modificare le dimensioni esterne dei fabbricati esistenti, quali: sopraelevazioni, aumento dello spessore (grossatura) e/o allungamento della manica, magazzini interrati, ecc. in applicazione dei parametri territoriali o fondiari previsti per ogni singola area urbanistica.

Gli ampliamenti edilizi (considerati unitamente agli edifici preesistenti, in tutto, solo in parte o in nulla modificati) devono rispettare gli indici (volumi o superfici utili lorde) e le prescrizioni previste dal P.R.G.C., dai suoi Strumenti Urbanistici Esecutivi e dal Regolamento Edilizio per le parti del territorio in cui gli edifici oggetto di ampliamento sono siti.

Art. 18ter Nuova Costruzione per Sostituzione edilizia (SE) – Demolizione (DE)

Il tipo di intervento denominato "Sostituzione Edilizia" (SE) comprende gli interventi che consentono la completa demolizione di edifici oltre i limiti e le condizioni della ristrutturazione edilizia accompagnata da contestuale riedificazione. La successiva riedificazione del nuovo organismo edilizio, anche diverso da quello originario, può avvenire, entro i limiti della Sul edificata preesistente e del Rapporto di copertura preesistente (RC) qualora maggiore a quella conseguente all'applicazione dei parametri, nel rispetto della tipologia edilizia preesistente, dei parametri edilizi e urbanistici e del Regolamento Edilizio; inoltre deve avvenire all'interno della medesima area di pertinenza dell'edificio demolito e non deve determinare in ogni caso un intervento di lottizzazione. All'interno dell'area di pertinenza sono anche possibili interventi di accorpamento di 2 o più edifici, nel rispetto di tutte le altre condizioni previste dalla presente norma, parimenti non rientra in questo tipo di intervento la realizzazione di più edifici rispetto a quelli demoliti.

All'interno degli interventi di sostituzione edilizia è altresì possibile un cambiamento di destinazione d'uso rispetto a quella in atto purché consentita nella rispettiva area o zona urbanistica e compatibile con la preesistente tipologia edilizia e con il tessuto urbano circostante.

Qualora non diversamente stabilito da norme specifiche di area urbanistica, il nuovo edificio può in generale avere una conformazione planivolumetrica e occupare un sedime (all'interno del lotto di appartenenza) diverso da quello preesistente.

Ai fini dell'applicazione delle precedenti norme non si considera Sul o "volume edilizio esistente" quello non avente le caratteristiche di cui agli artt. 18 e 20 del Regolamento Edilizio. Parimenti non si considera SUL la superficie utile o i volumi corrispondenti ad edifici accessori di edifici principali residenziali o realizzati in applicazione dell'art. 49 delle NTA.

L'intervento di demolizione (DE) è invece finalizzato alla sola rimozione, in tutto o in parte, di un organismo edilizio esistente. L'intervento si ammette qualora le disposizioni cartografiche di progetto e normative ne impongano puntualmente l'eventuale ricorso o in presenza di condizioni di decoro e di pubblica incolumità.

Art. 19 Nuova Costruzione per Completamento (CO)

Si intende l'intervento rivolto alla realizzazione di nuove opere su aree ancora libere ma inserite in porzioni di territorio già parzialmente edificate e dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali.

Per opere di urbanizzazione primaria (rimanda alle definizioni di cui all'art 16, commi 7 e 7bis del Dpr 380/2001) si intendono:

- strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato;
- i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, salvo nelle aree individuate dai comuni sulla base dei criteri definiti dalle regioni;

l'art. 51 L.R. 56/77 e s.m.i. dice che:

- ad esse si aggiungono le opere riconosciute di pubblica utilità relative agli impianti a fune di arroccamento e le reti tecnologiche di erogazione di pubblici servizi, comprese le reti di comunicazione telematiche, nonché le infrastrutture destinate alla distribuzione di energia per il riscaldamento e il raffrescamento e le infrastrutture, anche private, destinate alla ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica.

In carenza di una delle opere infrastrutturali sopra indicate o in assenza di idonea rete per lo smaltimento dei rifiuti liquidi, le soluzioni tecniche più idonee dovranno essere valutate con gli Uffici Comunali competenti condizionando l'intervento edilizio all'attuazione delle specifiche opere richieste.

Gli interventi di completamento, oltre che dagli ordinari parametri urbanistici di zona, possono essere disciplinati anche da specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime nonché alle tipologie ed alle caratteristiche planivolumetriche degli edifici.

Nel caso in cui il completamento avvenga su aree già parzialmente edificate, occorre verificare che la capacità edificatoria del sito non sia già stata esaurita in tutto o in parte da interventi di completamento attuati successivamente alla data di adozione del progetto preliminare del presente Nuovo P.R.G.C. all'interno della medesima area urbanistica o che non vi sia stato, per qualsiasi motivo, un trasferimento di cubatura che renda nulla la capacità stessa dell'area. Tale verifica va effettuata sulla base ed in applicazione di quanto definito dall'art. 4, punto 11 delle presenti norme.

Art. 20 Nuova Costruzione per Nuovo impianto (NI)

Il tipo di intervento denominato “Nuovo Impianto” (NI), analogamente al “Completamento”, è rivolto alla realizzazione di nuove opere su aree ancora libere perché inedificate, in assenza delle principali opere di urbanizzazione o con forti carenze, classificabili di tipo “C” ai sensi del Decreto Ministeriale 1444 del 1968, e puntualmente elencate all’ultimo comma dell’art. 24 delle N.T.A..

In quanto destinati all’espansione del territorio urbano gli interventi di nuovo impianto si attuano attraverso Strumento Urbanistico Esecutivo nel rispetto di tutti i parametri e disposizioni previsti dal PRGC per ogni singola zona.

Art. 21 Ristrutturazione urbanistica (RU)

Costituisce ristrutturazione urbanistica (art. 13, 3° comma, lettera e), L.R. 56/77) e Art. 3, 1° comma, lettera f) del D.P.R. 380/01) il complesso di operazioni volte a sostituire in tutto o in parte l'esistente tessuto urbanistico-edilizio (delle zone urbanistiche in cui questo intervento è ammesso) con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi e infrastrutturali, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono sempre subordinati alla preventiva formazione di uno S.U.E. (ai sensi dell'art. 13, 4° comma, lettera d), della L.R. 56/77).

Art. 22 Conservazione (CC)

Costituiscono interventi di “conservazione” ai sensi dall’art. 3bis del D.P.R. 380/01, gli interventi di seguito definiti.

Lo strumento urbanistico individua gli edifici esistenti non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione. In tal caso l'amministrazione comunale può favorire, in alternativa all'espropriazione, la riqualificazione delle aree attraverso forme di compensazione incidenti sull'area interessata e senza aumento della superficie coperta, rispondenti al pubblico interesse e comunque rispettose dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa. Nelle more dell'attuazione del piano, resta salva la facoltà del proprietario di eseguire tutti gli interventi conservativi, ad eccezione della demolizione e successiva ricostruzione non giustificata da obiettive ed improrogabili ragioni di ordine statico od igienico sanitario.

TITOLO IV

SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE E AREE URBANISTICHE - PRESCRIZIONI

Art. 23 **Suddivisione in zone e in aree urbanistiche**

L'intero territorio comunale è suddiviso in "zone urbanistiche" che, quando è necessario, sono a loro volta ulteriormente suddivise in sottozone urbanistiche. Le zone e le sottozone costituiscono raggruppamenti di "aree urbanistiche". Le zone sono individuate con apposita simbologia grafica sulle tavole di progetto (P.2) e con una sigla composta da lettere maiuscole e numero romano (ad es. BR.III); le sottozone si contraddistinguono con l'aggiunta di una lettera minuscola alla sigla della zona (ad es. BR.III/c); le aree rappresentano invece parti delle precedenti e sono individuate da un numero arabo (ad es. n° 2019).

Il Consiglio Comunale può apportare limitate modifiche ai confini di aree urbanistiche esclusivamente per uniformarli alle reali situazioni di assetto territoriale oggettivamente difformi dalle previsioni urbanistiche. Qualora in assenza di tali modifiche si renda inattuabile la previsione di Piano e le varianti non comportino incrementi della superficie dell'area urbanistica, ricorrono le condizioni di cui lettera a), 8° comma dell'art. 17 della L.R.56/77. Adeguamenti di limitata entità del perimetro delle aree sottoposte a S.U.E. ricadono invece nelle condizioni di cui alla lettera c), 8° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77.

Art. 24 **Classificazione delle zone urbanistiche**

Le zone urbanistiche in cui è stato suddiviso il territorio comunale, raggruppate per destinazione d'uso prevalente, sono le seguenti:

Residenziali:

- IUA: Insediamenti urbani aventi carattere ambientale;
- BR.I: zona residenziale consolidata con capacità edificatoria esaurita;
- BR.II: zona residenziale consolidata di impianto unitario (sottozona BR.II/p);
- BR.III: zona residenziale parzialmente consolidata (sottozona BR.III/e);
- BR.IV: zona residenziale consolidata di impianto rurale;
- VP: zona destinata a verde privato in ambito urbano;
- CR.I: zona residenziale di completamento edilizio;
- CR.II: zona residenziale di completamento urbanistico;
- CR.III zona residenziale di nuovo impianto;
- TR: zona di trasformazione a prevalente destinazione residenziale;

Attività economiche:

- BI: zona ad attività artigianali e produttive esistenti;
- BI/a: zona ad attività artigianali e produttive di completamento della Cascina Sant'Alessandro;
- BC: zona ad attività economiche;
- BM: zona ad attività miste, artigianali e commerciali, esistenti;
- TT: zona di trasformazione a prevalente destinazione terziario-commerciale;

DI/pip: zona ad attività produttive con PIP in attuazione;
DC: zona destinata ad attività terziarie di nuovo impianto;
US: zona ad attività estrattive;
IC: zona destinata alla distribuzione di carburanti;
TP: zona per attività di interesse collettivo (pubbliche, private, o di enti) (sottozone TP/c, e, s, f);

Attività agricole:

EE: zona agricola. Sottozone:
EE/b area agricola diversificata;
EE/sa area agricola di salvaguardia ambientale;
EE/u area agricola in margine urbano;
EE/ri: area agricola di rinaturazione;
EE/le area agricola con limitazioni all'edificabilità;
EE/i area commerciale in ambito improprio;
EE/t area agricola interessata da autorizzazioni temporanee.

Servizi pubblici:

S: zona destinata a servizi sociali ed attrezzature a livello comunale (art. 21 L.R. 56/77) (sottozone SP/ a, b, c, d, e ed SE/a, b, c, d, e);
F: zona destinata a servizi sociali ed attrezzature pubbliche di interesse generale (art. 22 L.R. 56/77) (sottozone FP/a, b, c e FE/a, b, c);

Ai fini della classificazione prevista dal DM 1444/68, la zona IUA è considerata di tipo "A", le zone urbanistiche CR.III, DC, sono considerate di tipo "C", mentre le rimanenti, fatta eccezione per le zone agricole EE, sono definite di tipo "B".

Art. 25 Classificazione delle aree urbanistiche e verifica della sussistenza di limitazioni alle possibilità di intervento

Ogni zona urbanistica e sottozona comprendono al loro interno aree urbanistiche le quali sono contraddistinte da numeri arabi.

La classificazione delle aree urbanistiche nelle relative zone urbanistiche è demandata alle tavole di Progetto (P2) e la loro elencazione e aggregazione per zone e sottozone è formalizzata nei Quadri Sinottici.

Ciascuna area urbanistica si riconduce alla relativa zona di appartenenza per quanto riguarda gli aspetti fondamentali dello stato di fatto ed i criteri principali previsti per la trasformazione, ma contiene ulteriori specificazioni per quanto riguarda i parametri o le condizioni di edificazione, in modo da tenere maggiormente in conto particolari situazioni del tessuto o dell'impianto urbano in cui si viene a collocare.

Gli interventi edilizi ordinariamente consentiti dalla norma specifica della zona urbanistica e dell'area urbanistica devono essere verificati prioritariamente con le ulteriori condizioni di verifica e di vincolo riconoscibili sulle tavole di progetto del PRGC e dalle disposizioni contenute ai successivi:

- Titolo I - Attuazione del Piano Regolatore Generale e Struttura distributiva del commercio al dettaglio – Adeguamento alla L.R. 28/99 e s.m.i.;
- Titolo V – Norme per la disciplina dei caratteri morfologici e tipologici degli edifici e degli spazi aperti;

- Titolo VI – Riconoscimento e salvaguardia generale dei beni culturali e ambientali;
- Titolo VII – Vincoli relativi ai tracciati e fasce di rispetto stradali, alle aree per la protezione civile, e conseguenti al rischio geologico.



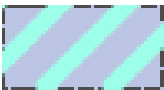
Particolare attenzione va inoltre posta agli aspetti idrogeologici e geologico-tecnici. Indagini specifiche di settore hanno portato alla formulazione di una specifica zonizzazione del territorio comunale. Ogni intervento edificatorio dovrà quindi attenersi alle prescrizioni contenute nell'elaborato "G0 – Relazione geologico-tecnica" ed agli elaborati di Piano P3.1-Norme Tecniche di Attuazione e P3.2 Schede d'Area per le aree di trasformazione e di nuovo impianto, che possono contenere limitazioni ai tipi di intervento edilizi, alle destinazioni d'uso ammissibili, nonché richiedere particolari attenzioni oltre all'applicazione del DM 88.


Ai fini della determinazione delle potenzialità di intervento espresse da ogni singola porzione di territorio è quindi necessario non solo riconoscere la zona urbanistica di appartenenza ma anche la "classe di pericolosità" attribuita, consultando non solo le tavole di Progetto P2.2 e P2.4, ma anche la "Carta di sintesi della pericolosità Geomorfológica e dell'Idoneità all'Utilizzazione Urbanistica", tavola G6 di cui all'art.60 delle presenti N.T.A.. Si ricorda inoltre che per le aree di completamento, di nuovo impianto e di trasformazione le prescrizioni di "carattere generale" possono essere integrate da prescrizioni puntuali raccolte nelle "Schede di dettaglio" contenute anch'esse nell'elaborato -Relazione geologica.

L'elenco completo delle aree urbanistiche è riportato nei Quadri Sinottici: le rispettive dimensioni (superfici territoriali, fondiari, aree per servizi disegnati, viabilità, etc.) sono state misurate graficamente mediante strumento informatico e pertanto sono da considerarsi indicative, computate solo al fine della valutazione del dimensionamento del P.R.G.C.. In ogni caso per le precisazioni circa l'uso e la validità delle quantità indicate nei Quadri Sinottici (P1.2) si fa riferimento all'introduzione di tale elaborato.

Art. 26 Prescrizioni per gli insediamenti urbani aventi carattere ambientale (Antico nucleo centrale, Vettignè) - IUA.

1. Il P.R.G.C. individua cartograficamente due aree comprendenti insediamenti urbani aventi nel loro insieme carattere storico/artistico e/o paesaggistico ai sensi del punto 1, comma 1, art. 24 della L.R. 56/77. Essi sono: l'Antico nucleo centrale di Santhià e la frazione di Vettignè. All'interno di esse sono individuate differenti zone determinate in relazione alla tipologia di impianto ed al livello di compromissione del tessuto edilizio. Con riferimento alla seguente tabella si individuano le seguenti zone:

Riferimento normativo	Zona urbanistica	Simbologia
Punto 15.1	A1.1: aree dell'I.U.A. a prevalente destinazione residenziale Capoluogo	
Punto 15.2	A1.2: aree dell'I.U.A. a prevalente destinazione residenziale Frazione Vettignè	
Punto 15.3	A2: aree dell'I.U.A. a prevalente destinazione residenziale da recuperare	

Punto 15.4	A3: aree dell'I.U.A. a prevalente destinazione residenziale di integrazione	
-------------------	---	---

Ogni zona rappresenta differenti caratteristiche e obiettivi del P.R.G.C. così riassumibili:

- A1.1** Aree di antica formazione del capoluogo, caratterizzata da un riconoscibile impianto originario, finalizzate al mantenimento, recupero e riqualificazione della trama urbana e del tessuto edilizio esistente;
- A1.2** Aree di antica formazione della frazione Vettignè, caratterizzata da un riconoscibile impianto originario, finalizzate al mantenimento, recupero e riqualificazione della trama urbana e del tessuto edilizio esistente;
- A2** Aree di antica formazione, compromesse da successivi interventi, finalizzate al riordino ed al rafforzamento del tessuto edilizio esistente;
- A3** Aree caratterizzate dalla presenza di edifici di recente realizzazione e con caratteri discordanti rispetto a quelli del centro storico, finalizzate al ripristino in loco del tessuto edilizio caratterizzante il centro storico; il raggiungimento degli obiettivi è demandato ad interventi di sostituzione edilizia volti ad un riequilibrio delle densità edilizie esistenti in rapporto agli insediamenti residenziali circostanti.

Anche se compresi all'interno della zona I.U.A., le "aree ed infrastrutture per servizi pubblici" sono riconosciute per la loro specificità e come tali ricondotte alle disposizioni delle rispettive zone urbanistiche (zone S e F - artt. 47 e 48, zone TP art.45) fatte salve le eventuali specificazioni contenute dal presente articolo. Tutte le aree comprese nel centro storico, compresi gli spazi pubblici sono oggetto di attenzione e sono da tutelare.

Per tali insediamenti valgono le seguenti prescrizioni:

2. Riferimenti a disposti legislativi in merito alla tutela ambientale. All'interno di ciascuno dei due insediamenti il Piano individua graficamente gli edifici e le aree ad essi pertinenti rientranti nelle seguenti categorie in materia di tutela ambientale:

- le aree e gli edifici compresi negli elenchi di cui agli artt. 10-11-12 e/o riconducibili all'art. 128 del D.Lgs n. 42/04, riconducibili agli edifici di cui al successivo art. 52, 1 comma, lett. a);
- le aree, gli edifici ed i manufatti che il P.R.G.C. definisce di interesse storico-artistico e/o paesaggistico o documentario ai sensi del punto 2, comma 1, Art. 24 della L.R. 56/77, rispettivamente riconducibili agli edifici di cui al successivo art. 52, 1 comma, lettere b), c).

A tutti gli edifici ed alle aree di pertinenza così indicati in cartografia di progetto si applicano le limitazioni di intervento edilizio e le disposizioni stabilite al successivo art. 52.

Per il conseguimento dei documenti autorizzativi necessari per l'attuazione degli interventi edilizi su edifici compresi nelle categorie di cui al precedente comma e puntualmente individuate in cartografia, è richiesto il rilascio preventivo di:

- Nulla Osta della Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio per gli immobili di cui agli artt. 10, 11 e 12 del D.Lgs. 42 del 22/01/04 e per quelli già vincolati ai sensi della precedente normativa;
- parere vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio per gli interventi diretti esclusivamente sugli immobili e sui manufatti reputati dal P.R.G.C. di valore storico-artistico ai sensi degli artt. 24, della L.R. 56/77;
- parere vincolante della Commissione Regionale per i Beni Culturali Ambientali per i Piani di Recupero e della Commissione Locale per il Paesaggio, compresi all'interno delle aree A1.1, A1.2, A2 e A3 in applicazione dei disposti dell'art. 40, comma 8 della L.R. 56/77.

Le zone A1.1, A1.2, A2 e A3 sono individuate dal P.R.G.C. come “zona di recupero” ai sensi dell’art. 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457. All’interno di dette zone il P.R.G.C. individua Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata per l’attuazione delle prescrizioni di Piano; all’interno di dette zone il Comune e gli aventi titolo possono proporre P.d.R. di iniziativa privata e/o pubblica ai sensi dell’art. 28, L. n. 457 del 5/8/78. All’interno delle aree dell’I.U.A. valgono i disposti dell’art. 14 della legge 179/1992, modificanti il 4° e 5° comma dell’art. 27 della legge 457/78.

3. Destinazioni d’uso. Negli Insediamenti Urbani aventi carattere Ambientale sono consentite le seguenti destinazioni d’uso

“Principali”: r

“Compatibili”: p5, c2, d1, d2, tr1, tr2, tr4, tr5, tr6.

A specificazione della destinazione residenziale “r” il Piano attribuisce alla realizzazione dei P.d.R. indicati in cartografia esplicite finalità di reperimento di quote di edilizia residenziale convenzionata ai sensi dell’art. 17 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i; è pertanto facoltà dell’amministrazione comunale individuare quote di edilizia economica popolare per il soddisfacimento dei fabbisogni comunali sulla base delle leggi vigenti. E’ sempre data facoltà ai proponenti di individuare quote di edilizia residenziale convenzionata ai sensi dell’art. 7 della Legge 10/77 qualora i proponenti intendano impegnarsi a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della Convenzione tipo prevista dall’art. 8 della stessa legge 10/77; in tal caso anche le quote di edilizia convenzionata di cui alla legge 10/77 contribuiscono al soddisfacimento del fabbisogno di edilizia economica popolare nella misura prevista dalle leggi vigenti. E’ consentita la modificazione delle destinazioni d’uso in edifici esistenti purché sia verificata la compatibilità con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell’edificio stesso e la congruenza con i caratteri ambientali del circostante tessuto edificato; le nuove destinazioni d’uso non devono modificare l’identità e la fisionomia dell’ambiente e dell’edificio stesso e garantire il rispetto di tutte le norme di settore (rumore, emissioni, ecc.).

Per quanto concerne le attività di vendita al dettaglio in sede fissa si rimanda alle disposizioni di cui alla lettera F) p.to 1 e p.to 2 del precedente art. 6 delle NTA.

Per gli edifici esistenti e destinati ad usi diversi da quelli richiamati al presente punto 2, alla data di adozione di Progetto Preliminare di P.R.G.C., è ammesso in fase transitoria il mantenimento dell’attività, limitando gli interventi edilizi alla sola manutenzione ordinaria e straordinaria indipendentemente da quanto stabilito nelle tavole di progetto P 2.4 del P.R.G.C.

4. Interventi ammessi. I tipi di intervento attuabili sugli edifici dell’I.U.A. **sono solo quelli ammessi dalle “prescrizioni specifiche” definite per ogni singola zona**, con riferimento alle definizioni contenute ai precedenti artt. 14-22 ed alla C.P.G.R. n° 5/SG/URB del 27/04/1984, per gli interventi di:

- **MO manutenzione ordinaria;**
- **MS manutenzione straordinaria;**
- **RT restauro;**
- **RS risanamento conservativo;**
- **RE ristrutturazione edilizia;**
- **SE sostituzione edilizia;**
- **DE demolizione;**

senza aumento della volumetria esistente, indipendentemente dalle disposizioni eventualmente contenute negli artt. 14-22 fatta eccezione per gli incrementi “una tantum” ove espressamente ammessi.

Nel caso di interventi in interi fabbricati volti ad una loro riqualificazione sono ammesse solo limitate variazioni dimensionali esclusivamente volte al raggiungimento delle altezze minime previste per i locali abitabili. La realizzazione di nuove costruzioni mediante interventi di completamento (CO) è regolamentata dalle “prescrizioni specifiche” di cui al successivo 15 comma.

Al fine di meglio specificare le possibilità di intervento sul patrimonio edificato esistente e di salvaguardare gli aspetti caratteristici dell’ambiente edificato dei nuclei tradizionali, le tavole di P.R.G.C.

segnalano puntualmente gli elementi tipologici, strutturali e compositivi che presentino valore storico, artistico o documentale o che siano riconosciuti in fase di redazione del P.R.G.C. come elementi ricorrenti, caratteristici del tessuto edilizio tradizionale per il riconoscimento dei quali ci si può richiamare l'Allegato F alla Relazione Illustrativa – elementi tipologici ed architettonici caratterizzanti il tessuto urbano e gli insediamenti rurali tradizionali.

Limitatamente ai suddetti elementi evidenziati con apposita simbologia, indipendentemente dalla modalità di intervento assegnata all'edificio, è prescritto l'intervento di restauro (RT).

Per le volte esistenti è sempre prescritto l'intervento di restauro (RT), in quanto considerate elementi di pregio anche se non puntualmente rilevate con apposita simbologia sulle tavole di P.R.G. Lo stesso tipo di intervento è prescritto per i solai in legno decorati o costituenti soluzioni artistiche e tecnologiche particolari e/o tipiche delle tradizioni insediative locali.

5. Modalità d'intervento. "L'intervento diretto" è la modalità ordinaria per l'attuazione delle previsioni del P.R.G.C. nella zona I.U.A., eventualmente sottoposto ai nulla osta ed ai pareri preventivi previsti dalle leggi vigenti.

Le "Prescrizioni Particolari" di ogni singola zona definiranno puntualmente il ricorso a differenti modalità quali il "Permesso Convenzionato" ed il S.U.E. (P.P./P.d.R. di iniziativa pubblica, P.d.R. di iniziativa privata).

Chiunque può sempre proporre nuovi P.d.R. e modificare l'estensione di quelli indicati dal P.R.G.C. non implica il ricorso ad una Variante Urbanistica ai sensi dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.

In ogni caso, qualora le "Prescrizioni Particolari" prevedano il ricorso al permesso convenzionato, ai sensi del 4 comma art. 49 della LR 56/77 s.m.i., il rilascio del permesso di costruire sarà subordinato alla stipula di una convenzione o di atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente, che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi; qualora le stesse prevedano il ricorso a P.d.R. di iniziativa privata, questo può essere presentato dai proprietari di immobili e di aree rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati.

In caso di interventi edilizi su interi edifici ricompresi in aree interessate da "obbligo di passaggio pubblico", si dovrà assicurare un percorso pubblico la cui fruizione sarà regolamentata da apposita convenzione.

La monetizzazione è sempre consentita per le attività residenziali, mentre per quelle terziarie/commerciali, gli interventi dovranno privilegiare soluzioni atte al reperimento di parcheggi pubblici; in fase di redazione del P.d.R. o di Permesso Convenzionato la dimostrata impossibilità di reperire aree a standard (in tutto o in parte) senza incidere negativamente sui caratteri ambientali della zona, consentirà la loro monetizzazione (nella medesima quantità) nella convenzione allegata al P.d.R.

6. Vincoli di facciata. All'interno degli insediamenti di cui al presente articolo il P.R.G.C. prescrive i seguenti tre tipi di vincolo di facciata:

A) *Vincolo di filo fisso su spazio pubblico (vincolo di tipo "A")*: non è puntualmente indicato in cartografia, ma ha validità estesa a tutti gli edifici ed a tutti gli isolati degli insediamenti di cui all'art. 26 e riguarda (salvo diversa e specifica indicazione) solo gli affacci su spazi pubblici o di uso pubblico. Tale vincolo deve essere rispettato indipendentemente dal tipo di intervento previsto ad eccezione di eventuali Piani di Recupero, per i quali valgono le regole specifiche contenute nelle stesse.

Vengono esclusi casi di edifici recenti dei quali si riconosca un evidente scostamento dai fili-stradali storici, per i quali è dunque possibile, in caso di interventi di sostituzione edilizia, un diverso profilo delle facciate che sia rispettoso dei tracciati storici.

Si escludono inoltre i casi in cui, qualora il tipo di intervento assegnato agli edifici lo consenta, la modifica degli allineamenti esistenti sia indispensabile per adeguare le sezioni ed i tracciati viari; in tal caso il rilascio del Permesso sarà subordinato alla stipula di una apposita convenzione.

- B) *Vincolo della legge compositiva di facciata (vincolo di tipo "B")*: è puntualmente indicato in cartografia e riguarda edifici (o loro parti) e manufatti per i quali possono essere apportate limitate modifiche alle facciate al fine di completare ed integrare il disegno dei pieni e dei vuoti determinato dalle aperture, di riordinare il disegno delle vetrine e degli ingressi alle autorimesse ai piani terreni anche al fine di garantire le giuste condizioni di igienicità a tali piani. Qualora la consistenza dei materiali e la condizione strutturale dell'edificio non consentano il mantenimento della facciata nella sua integrità fisica, la Commissione Edilizia può consentire anche la demolizione e la ricostruzione della stessa, sulla base di un rilievo preciso delle preesistenze. La nuova facciata deve in ogni caso riproporre gli elementi compositivi caratteristici di quella demolita, quali: la sequenza dei pieni e dei vuoti determinati dalle finestre, l'interasse delle stesse, il numero dei piani, il filo dei cornicioni o del coronamento superiore (con una tolleranza di 30 cm), la eventuale presenza di portici e loggiati, la presenza eventuale di abbaini, ed il rispetto dei materiali di facciata preesistenti, fatta eccezione per le eventuali superfetazioni. Gli interventi edilizi su manufatti quali muri di contenimento o terrapieni (quali ad esempio la formazione di accessi pedonali e carrai) possono essere effettuati purché sia garantito il mantenimento del loro aspetto formale originario, nell'utilizzo di materiali coerenti con quelli preesistenti e con le prescrizioni del Regolamento Edilizio.
- C) *Vincolo di facciata (vincolo di tipo "C")*: è puntualmente indicato in cartografia e riguarda edifici e manufatti per i quali non è consentita la demolizione e la sopraelevazione della quota di imposta del tetto. La facciata dovrà pertanto essere mantenuta nel suo assetto compositivo nei suoi materiali da costruzione e nelle decorazioni, fatta eccezione per le eventuali superfetazioni. Pertanto riguarda le facciate o i manufatti di edifici per i quali si sono riconosciuti contenuti qualitativi che devono essere salvaguardati e qualificati in sede di intervento. In caso di intervento su tali facciate si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
- mantenimento della trama, delle dimensioni e tipologie delle finestre, dei balconi e relative ringhiere, delle decorazioni (quali dipinti murari, cornici, lesene, ecc.), dei portici e della tipologia del rivestimento murario della facciata;
 - le aperture al piano terreno, sia in affaccio diretto su spazio pubblico che internamente ad un portico, dovranno essere mantenute e, ove possibile, ricondotte alla tipologia tipica riconosciuta per il fabbricato;
 - non sono consentiti modifiche dell'altezza del cornicione e/o del filo di gronda, ad eccezione di quei fabbricati puntualmente individuati sulle tavole di progetto con la simbologia "Edifici per cui è ammessa la sopraelevazione"; in ogni caso è consentita la modifica della pendenza delle falde del tetto al fine di recuperare ad uso abitativo il sottotetto, sempre che la nuova pendenza risulti compatibile con i caratteri compositivi dell'edificio oggetto dell'intervento;
 - è consentita la realizzazione di lucernari o abbaini, posti in asse con le finestre della facciata; in deroga a quanto prescritto al successivo comma 8, gli abbaini dovranno essere realizzati in numero equivalente alle finestre, con proporzioni congrue ai caratteri compositivi riconosciuti per il fabbricato.

Le predette prescrizioni relative agli interventi su facciate vincolate possono essere superate, previa acquisizione di parere da parte della Commissione locale per il paesaggio che riconosca soluzioni architettoniche alternative adeguate ad ogni caso specifico, ed in particolar modo in presenza di interventi promossi dal Comune o da altri enti pubblici.

Il rispetto delle presenti prescrizioni deve essere dimostrato esplicitamente dagli elaborati di progetto, predisposti secondo quanto previsto al successivo art. 52, corredati da un rilievo dello stato di fatto ad adeguata scala, a firma di professionista abilitato, e da una dettagliata documentazione fotografica. Tale documentazione deve in particolare consentire l'individuazione delle eventuali superfetazioni dell'edificio, alle quali non devono essere applicate le prescrizioni relative al vincolo di facciata, nonché le relazioni della facciata in oggetto con l'ambiente e gli edifici circostanti.

7. Conservazione degli elementi architettonici di pregio e degli elementi ricorrenti della tradizione insediativa. La cartografia di P.R.G.C. individua puntualmente con apposita simbologia, e

indipendentemente dal tipo di intervento previsto per l'edificio, la presenza di elementi tipologici e architettonici che, per il loro valore artistico o documentario, o perché caratterizzanti il tessuto urbano tradizionale, devono comunque essere conservati e/o recuperati. Essi sono portici, portali, androni, scale, volte, logge, altane, balconi, torri, altri manufatti di pregio come meridiane, targhe, affreschi, fregi, cornici, ecc. dei quali alcuni esempi sono riportati nell'allegato F alla Relazione illustrativa – “Elementi tipologici ed architettonici caratterizzanti il tessuto urbano tradizionale”.

Per questi elementi il recupero si attua esclusivamente mediante interventi di Restauro (RT) e Risanamento conservativo (RC) indipendentemente dal tipo di intervento edilizio previsto sulle altre parti dell'edificio. Analogamente si opererà per quegli elementi che, pur non essendo puntualmente rilevati dal Piano, dovessero emergere dal rilievo dello stato di fatto e dalla documentazione fotografica predisposta in sede di richiesta di permesso di costruire.

E' compito del proponente l'intervento indicare l'esatta ubicazione dei manufatti ed eventualmente dimostrarne l'assenza nell'ambito oggetto di intervento edilizio.

In caso di incertezza circa la presenza o meno, o l'esatta collocazione, degli elementi sopracitati, spetta all'Amministrazione il compito di verificare mediante rilievo sul sito.

In ogni caso la presenza di qualsiasi elemento di valore architettonico o pittorico, che prefigura un intervento di conservazione o di tutela deve essere puntualmente documentata negli elaborati di progetto, i quali devono obbligatoriamente comprendere un rilievo asseverato alla scala 1:50 dello stato di fatto e dettagliata documentazione fotografica come dal successivo p.to 11 del presente articolo.

8. Sottotetti. Nel rispetto dei tipi di intervento ammessi su ogni singolo fabbricato, si rimanda al successivo art. 50. Abbaini e balconcini sono ammessi dove risultano già presenti; il loro inserimento su edifici che ne sono privi è subordinato al parere favorevole della Commissione Locale per il Paesaggio. Qualora si ricorra all'apertura di nuovi abbaini questi dovranno essere rispettate le seguenti regole:

- i materiali, la forma e le finiture utilizzate dovranno risultare coerenti con il fabbricato;
- l'abbaino deve avere una larghezza inferiore a 1,50 m;
- essere collocati in asse alle finestre della facciata al fine di salvaguardare gli aspetti compositivi di facciata e/o ad un interasse non inferiore a 4,00 m.

Verso gli spazi privati le falde del tetto possono anche essere interrotte da balconi e terrazzini di luce non superiore a 3,00 m e tra di loro distanziati di non meno di 4,00 m.

9. Edifici pertinenziali, bassi fabbricati, tettoie provvisorie. I manufatti esistenti sono regolamentati dalle seguenti disposizioni.

Per i bassi fabbricati il P.R.G.C. privilegia il mantenimento dell'attività pertinenziale preesistente, con particolare riferimento al rimessaggio di autoveicoli. In ogni caso il cambio di destinazione d'uso a favore di quella residenziale, terziaria, commerciale e artigianale (purché compatibile con la residenza), fermi restando quanto precisato al precedente terzo comma, è subordinato alle seguenti condizioni:

- l'edificio deve risultare servito da un accesso carraio sufficiente al passaggio di autovetture;
- sia richiesto il reperimento dei parcheggi pertinenziali secondo quanto prescritto al successivo art.49;
- l'edificio non risulti già destinato a box auto con dimensioni (altezza, larghezza e profondità) compatibili con tale utilizzo; in caso di parziale utilizzo come box auto, il cambio di destinazione d'uso sarà ammesso solo per la quota non destinata a tale uso. In ogni caso il riuso di edifici pertinenziali non può ridurre la dotazione dei posti auto preesistenti;

Le tettoie presenti possono essere mantenute intervenendo con manutenzione ordinaria e straordinaria se non contrastano con le finalità dei tipi di intervento, e se tali manufatti risultano regolarmente assentiti o condonati, mentre le tettoie provvisorie (quali manufatti di scarsa consistenza prevalentemente degradati) dovranno essere eliminati in concomitanza ad interventi edilizi su interi fabbricati di cui risultino pertinenza.

Non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici pertinenziali: si ammette la ricostruzione, anche su altro sedime e forma, degli edifici accessori destinati a box auto/parcheggio pertinenziale esistenti, in ambito di PdR, condizionata al miglioramento delle caratteristiche estetiche e di inserimento nel contesto.

10. Parcheggi privati. Il reperimento di parcheggi privati è obbligatoriamente richiesto nei casi e nelle quantità indicate dal successivo art.49.

In tutti gli altri casi la realizzazione di parcheggi pertinenziali qualora assenti o presenti in misura inferiore a quanto stabilito dalla L. 122/89 è sempre ammessa purché reperiti:

- in strutture esistenti di pertinenza;
- ai piani terreni dei fabbricati principali; in questo caso il reperimento ammesso delle quantità minime di legge non dovrà pregiudicare le leggi compositive o il decoro della facciata e non dovrà comportare l'alterazione di spazi interni aventi pregio architettonico, con esclusione di accesso diretto dalla via pubblica in assenza di opportuno accesso veicolare;
- in struttura interrata, all'interno del lotto fondiario;
- tramite asservimento su altre aree pertinenziali.

Gli spazi all'aperto, eventualmente sistemati a parcheggio, devono essere realizzate con sistemi che garantiscano la semipermeabilità della superficie alle acque meteoriche.

11. Caratteri compositivi e requisiti morfologici degli edifici. Le zone IUA presentano una omogeneità e una uniformità complessiva dei caratteri compositivi che il P.R.G.C. intende salvaguardare e riproporre anche negli interventi di nuova costruzione.

Le scale esterne sono ammesse solamente per l'accesso al secondo piano f.t. e purché compatibili con i caratteri architettonici tradizionali.

Con riferimento all'Allegato F alla Relazione Illustrativa, ad integrazione di quanto già precisato ai precedenti commi 4, 6 e 7 del presente articolo, si richiamano, in sede di progettazione edilizia per tutti i tipi di intervento e in particolare sul patrimonio edilizio esistente avente caratteri tradizionali, il rispetto delle prescrizioni di cui agli articoli 32, 33 bis e 52 del Regolamento Edilizio di Santhià.

Su edifici segnalati nella tavola P2.4/1 come "edifici principali incongrui", gli interventi fino alla RE.II potranno essere realizzati utilizzando soluzioni idonee al carattere compositivo dell'edificio in oggetto, differenti da quelle riportate nel presente comma. Tali soluzioni dovranno essere adeguatamente motivate e sottoposte ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale.

12. Ruderi. Sui ruderi, così come definiti dal punto 17 dell'Art. 4 delle presenti norme, compresi negli Insediamenti Urbani aventi carattere Ambientale – I.U.A. di cui al presente articolo, sono ammessi interventi di ricostruzione mediante l'esecuzione di un insieme sistematico di opere che, nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali, desumibili da informazioni storiche e/o dallo stato attuale dei fabbricati medesimi, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Nei casi in cui lo stato attuale dei ruderi non consenta di desumere i relativi elementi tipologici, formali/strutturali, o non presentino le condizioni di cui all'art. 4, p.to 17, gli interventi di ricostruzione non sono ammessi ed il sedime del fabbricato costituisce area verde inedificabile (VI). Detti interventi sono sempre ammessi sempreché sussistano la strada pubblica, anche soltanto pedonale, e l'acquedotto pubblico o consortile.

Qualora sussistano le condizioni di cui sopra la ricostruzione dovrà avvenire in modo fedele rispetto alle caratteristiche originarie del fabbricato. Se queste ultime non possono essere accertate dovranno essere seguiti i seguenti criteri:

- a) se il rudere si presenta con strutture murarie perimetrali che siano testimoni dell'originaria consistenza volumetrica, l'edificio ricostruito avrà:
 - perimetro corrispondente a quello originario;
 - numero di piani pari all'esistente e comunque contenuto nell'altezza originaria, salvo diverse prescrizioni normative per il singolo edificio;
 - altezza in gronda corrispondente a quella originaria o, nel caso di evidenti piani residenziali preesistenti, sottoposta ad innalzamento per l'adeguamento dei vani interni ai minimi di altezza, salvo specifica diversa indicazione di P.R.G.;

- pendenza della copertura conforme alla preesistente o a quella media degli edifici originari del nucleo abitato o eventualmente degli edifici adiacenti;
- b) se il rudere presenta elementi che testimoniano il suo perimetro ma non la sua altezza originaria, verrà ricostruito con un'altezza ed un numero di piani limitato a quello denunciato da eventuali elementi di appoggio o incastri di solai, e comunque con non più di due piani f.t. salvo diverse prescrizioni normative per il singolo edificio;
- c) se il rudere conserva solo tracce di murature perimetrali senza elementi che testimonino la sua altezza originaria, ma sufficienti a stabilire il suo perimetro originario, l'edificio da ricostruire avrà:
 - perimetro corrispondente a quello originario, salvo specifica indicazione di nuovi allineamenti prescritti sulle tavole di Piano;
 - numero di piani non superiore ad uno ed altezza massima del colmo di metri 5,50, salvo diverse indicazioni del P.R.G. per il singolo edificio;
 - pendenza della copertura conforme a quella media degli edifici originari del nucleo abitato o, se ricostruito in aderenza ad edifici esistenti, corrispondenti a quella della loro copertura.

In tutti i casi di ricostruzione dovranno, inoltre, essere rispettate tutte le altre norme generali e di zona previste per il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche ambientali ed in particolare le prescrizioni normative di cui al p.to 9) del presente articolo.

Ogni caso particolare, non contemplato nei suddetti punti, verrà esaminato dalla Commissione Edilizia in via analogica nel rispetto degli intendimenti generali di salvaguardia dell'ambiente e della tradizione insediativa locale.

13. AAP – “Ambito di approfondimento progettuale”. Il Nuovo P.R.G.C. ha individuato sulla tavola di Progetto relativa al Centro Storico P2.4/1 “Planimetria di progetto: zona IUA” e sulla tavola di Progetto relativa a Vettignè P2.4/2 “Planimetria di progetto: zona IUA – Vettignè” dei perimetri classificati come AAP – “Ambito di approfondimento progettuale” relativi a porzioni di edificato interessanti edifici ritenuti di interesse e per i quali l'Amministrazione Comunale ha sviluppato soluzioni progettuali specifiche ed ha predisposto le Schede d'Area AAP1, AAP2 e AAP3 contenute nell'elaborato P3.2.

14. Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 60 delle N.T.A., corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

15. Le disposizioni di carattere generale contenute nei precedenti commi e valide per la zona I.U.A., si integrano con le seguenti **prescrizioni particolari** di ogni singola zona con valore prevalente rispetto a quelle di carattere generale.

1) **A1.1 - Aree dell'I.U.A. a prevalente destinazione residenziale - Capoluogo**

Gli interventi devono rispettare le seguenti disposizioni:

- tipi d'intervento: MO, MS, RT, RS, RE.I, RE.II, DE. Gli interventi RE.III e SE sono ammissibili per i fabbricati puntualmente individuati sulle tavole di progetto con la simbologia “Edifici principali degradati”. Gli interventi di RE.III, SE e CO sono consentiti nelle aree soggette ad attuazione tramite Piano di Recupero (P.d.R.). L'intervento di AE è ammissibile solo per i completamenti delle cortine edilizie. L'intervento di DE è ammesso solo per l'eliminazione degli elementi deturpanti;
- modalità di intervento: intervento diretto per MO, MS, RT, RS, RE.I, RE.II, DE; permesso convenzionato per gli interventi di RE.III, AE e SE; P.d.R. per interventi oltre RS su interi fabbricati; P.d.R. per interventi di RE.I e RE.II su volumi edilizi eccedenti i 3.000 mc;
- parametri: riferimento alle disposizioni di carattere generale;
- altezza massima: riferimento alle disposizioni di carattere generale;

Ulteriori prescrizioni:

- * reperimento degli standard: i permessi convenzionati e i P.d.R. (Tav. P2.4/1) monetizzano gli standard relativi agli incrementi di volumetria;
- * gli interventi di AE per il completamento delle cortine edilizie esistenti sui fronti stradali si attuano secondo le seguenti modalità:
 - altezza massima pari a quella di edifici confinanti più alti con il limite di 1 piano aggiuntivo; l'innalzamento potrà essere autorizzato solamente qualora l'intervento realizzi l'allineamento del filo di gronda di almeno uno dei due fabbricati adiacenti, sia in altezza sia in sporto;
 - innalzamento dell'imposta della falda del tetto tale da consentire il recupero del sottotetto fino ad un massimo di un piano aggiuntivo all'esistente;
 - allineamento della nuova parte di facciata con quella preesistente;
 - il citato innalzamento della cortina dovrà limitarsi alla sola porzione di fabbricato il cui fronte si attesta direttamente sulla strada pubblica;
- * in caso di interventi di SE, l'altezza massima consentita dovrà essere pari a quella esistente o in alternativa non superiore a 4 piani fuori terra: in tal caso, si dovrà allineare il nuovo filo di gronda a quello di almeno uno dei fabbricati attigui aventi più di 2 piani fuori terra.
- * Per gli edifici individuati sulle tavole di progetto con la simbologia "Edifici principali degradati", se caratterizzati da densità edilizia inferiore a 0,25 mq/mq calcolata sulla consistenza edificata esistente in relazione al lotto di pertinenza, si ammette un ampliamento una tantum pari al 20% della volumetria esistente da utilizzare per l'ampliamento dello stesso. Questa integrazione del fabbricato esistente è ammessa nel rispetto delle aree cortilizie e salvaguardano i giardini o spazi esistenti.

2) **A1.2 - Aree dell'I.U.A. a prevalente destinazione residenziale – frazione Vettignè**

Gli interventi devono rispettare i seguenti disposizioni: si rimanda alle disposizioni della sottozona A1.1.

Ulteriori prescrizioni:

- * si rimanda alle disposizioni della sottozona A1.1;
- * in caso di interventi di SE, l'altezza massima consentita dovrà essere pari a quella esistente o in alternativa non superiore a 3 piani fuori terra: in tal caso, si dovrà allineare il nuovo filo di gronda a quello di almeno uno dei fabbricati attigui aventi più di 2 piani fuori terra.

3) **A2 - Aree dell'I.U.A. a prevalente destinazione residenziale da recuperare**

Gli interventi devono rispettare le seguenti disposizioni:

- tipi d'intervento: si rimanda alle disposizioni della zona A1.1; sono ammessi interventi di RE.III e AE estesi ad interi edifici se previsti in attuazione di P.d.R.;
- modalità di intervento: si rimanda alle disposizioni della zona A1.1; P.d.R. per intervenire con RE.III e AE estesi ad interi edifici;
- parametri: si rimanda alle disposizioni della zona A1.1; con P.d.R. è ammesso ampliare i fabbricati oggetto di intervento del 10% dei volumi esistenti;
- altezza massima: si rimanda alle disposizioni della zona A1.1;

Ulteriori prescrizioni:

- * si rimanda alle disposizioni della zona A1.1;
- * gli interventi mediante P.d.R. sono un'opzione aggiuntiva per le aree A2; detti P.d.R. di iniziativa privata sono accoglibili dal Comune solo se comprendono fronti su strade pubbliche significativi e caratterizzati da forme regolari. Il P.R.G.C. incentiva la realizzazione dei suddetti P.d.R. assegnando convenzionalmente, un incremento di volumetria del 10% da realizzare in loco.

4) **A3 - Aree dell'I.U.A. a prevalente destinazione residenziale di integrazione**

Gli interventi devono rispettare le seguenti disposizioni:

- tipi d'intervento: MO, MS, RS, RE.I.; gli interventi SE e DE sono ammissibili solo mediante formazione di P.d.R. (elab. P3.2);

- modalità di intervento: intervento diretto per MO, MS, RS, RE.I; P.d.R. per interventi di SE e DE;
 - parametri: riferimento alle disposizioni di carattere generale;
 - altezza massima: riferimento alle disposizioni di carattere generale;
- Ulteriori prescrizioni:
- * intervenire mediante P.d.R. è un'opzione aggiuntiva al mantenimento degli edifici esistenti;

Art. 27 Prescrizioni per la zona consolidata residenziale con capacità edificatoria esaurita - BR.I

Le aree comprese nella zona urbanistica BR.I sono considerate consolidate sia dal punto di vista edilizio che dal punto di vista urbanistico. Esse comprendono principalmente tipologie edilizie plurifamiliari, anche multipiano.

Destinazioni d'uso. Le destinazioni d'uso sono riferite a quelle in atto e precisate nella Tabella Normativa come: la residenza, le attività commerciali al minuto, uffici, attività di artigianato di servizio ed attività ricettive.

L'insediamento delle attività "Compatibili", con particolare riferimento alle attività d1, tr1 e tr6 in edifici esistenti è consentita purché sia verificata la compatibilità delle stesse con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'edificio interessato e la congruenza con i caratteri ambientali del circostante tessuto edificato; le nuove destinazioni d'uso non devono modificare l'identità e la fisionomia dell'ambiente e dell'edificio stesso e dovranno garantire il rispetto di tutte le norme di settore (rumore, emissioni, ecc.). Per quanto concerne le attività di vendita al dettaglio in sede fissa si rimanda alle disposizioni di cui all'art. 6, punto 2 delle N.T.A.

Per gli edifici esistenti e destinati ad usi diversi da quelli specificati per ogni singola zona urbanistica, alla data di adozione del Nuovo P.R.G.C., è ammesso in fase transitoria il mantenimento dell'attività, limitando gli interventi edilizi alla sola manutenzione ordinaria e straordinaria indipendentemente da quanto stabilito per ogni singola zona.

Per gli edifici principali che al momento dell'adozione del P.R.G.C. risultavano legittimamente caratterizzati da destinazione propria prevalente diversa dalla residenza, ma ricompresa tra quelle definite compatibili con la zona di riferimento, è sempre ammesso il mantenimento della destinazione in atto ed il cambio di destinazione d'uso tra quelle compatibili, con esclusione delle destinazioni p5 e c2, in deroga alle limitazioni di cui all'art. 4, comma 3.


Il cambio di destinazioni d'uso di edifici o parti di edifici aventi precedente destinazione produttiva verso la residenza e/o attività terziario- commerciale e direzionale è sempre subordinato al reperimento degli standard art. 21 della L.R.56/77 e s.m.i. sulla base delle prescrizioni della Tabella normativa

Sottotetti. E' sempre ammessa l'applicazione della L.R. 21/98 per il riuso dei sottotetti esistenti se dotati delle condizioni geometriche richieste dalla soprarichiamata legge con le precisazioni del successivo art. 50.

Parcheggi privati ed edifici accessori. E' sempre ammessa la realizzazione di autorimesse private anche in quantità eccedenti al rapporto di 1 mq. per ogni 10 mc. di volume costruito (così come indicato dalla legge 122/1989), purché esse vengano realizzate secondo le prescrizioni specifiche di cui all'Art. 49 delle N.T.A. In presenza di interventi di ristrutturazione edilizia di interi edifici o di sostituzione edilizia è prescritta la realizzazione di parcheggi nelle quantità ed ai sensi della L. 122/89. La realizzazione di altri manufatti edilizi accessori è demandata all'applicazione delle specifiche prescrizioni contenute all'art. 49 delle NTA.

Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 60 delle NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

Nella Tabella normativa di seguito riportata sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle prescrizioni particolari.

Zona urbanistica	BR.I - Zona residenziale consolidata con capacità edificatoria esaurita	
Destinazioni d'uso	Principali: r	
	Compatibili: p5, c2, d1, d2, tr1, tr2, tr4, tr5, tr6	
Tipi di intervento	MO, MS, RS, RE.I, RE.II, AE, CO	
Modalità di attuazione	Intervento diretto: MO, MS, RS, RE.I, RE.II Permesso convenzionato: RE.III, AE, SE, CO S.U.E. (PdR): RE.III, AE, SE, DE, CO, RU	
Indici urbanistici ed edilizi	If: esistente; 0,7 mq/mq in caso di PdR Rc: esistente con gli incrementi dovuti ai locali accessori; 50% in caso di PdR H: 13,5 m (4 p.f.t.) o esistente se maggiore Ip: --	
Prescrizioni particolari	- <i>Interventi di Completamento.</i> L'intervento è esclusivamente ammissibile su lotti liberi, se dotati di opportune reti infrastrutturali di smaltimento rifiuti e di idonea viabilità.	

<p>Prescrizioni particolari</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Modalità di intervento.</i> Per gli interventi di RE.III ed AE è fatto obbligo di convenzionamento rispettivamente: qualora il fabbricato sia plurifamiliare; qualora l'intervento di ampliamento richieda, in applicazione della normativa di PRGC, il reperimento in loco di aree a servizi. - <i>Sistemazione delle superfici fondiari.</i> Si privilegiano interventi atti a migliorare la permeabilità dei lotti - <i>Reperimento degli Standards.</i> In riferimento all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. ed in applicazione di quanto previsto all'art. 6 punto 1. In presenza dell'attività c2 si rimanda a quanto stabilito dai Criteri commerciali comunali richiamati al precedente art. 6, punto 2. - Sugli edifici esistenti, o nelle aree ad essi pertinenti (o asservite), sono ammessi interventi volti alla loro riqualificazione e riuso funzionale per le destinazioni d'uso ammesse nella zona a parità di SUL esistente. In presenza di attività ricettive esistenti sono ammessi interventi "una tantum" di ampliamento edilizio nella quota del 50% della volumetria destinata a tale attività alla data di adozione del Progetto preliminare. L'incremento aggiuntivo è subordinato alla sottoscrizione di vincolo (atto pubblico) decennale della destinazione d'uso e dovrà prevedere la monetizzazione degli standard urbanistici aggiuntivi.
--	---

Art. 28 Prescrizioni per la zona consolidata prevalentemente residenziale di impianto unitario - BR.II e sottozona BR.II/p

Le aree comprese nella zona urbanistica BR.II riguardano parti del territorio residenziali edificate e di recente formazione, realizzate attraverso piani urbanistici esecutivi approvati. Esse sono costituite prevalentemente da edilizia isolata o a schiera, mono o plurifamiliare, e determinano un impianto urbanistico consolidato.

In tali zona è compreso anche l'insediamento di edilizia pubblica previsto dal PEEP approvato con DCC n. 101 in data 04/10/1994, e le sue varianti successivamente approvate con DCC n.20 e 21 del 29/05/95 e n.6 del 18/03/2008 oggi vigente ed in fase di attuazione, contraddistinto dalla sottozona BR.II/p.

Per queste zone il P.R.G. riconosce lo stato di fatto per quelle aree oggetto di strumenti urbanistici completamente attuati e la necessità di completare quelle aree oggetto di strumenti urbanistici vigenti ma non ancora integralmente compiuti; in quest'ultimo caso il PRGC recepisce integralmente le previsioni strutturali ed infrastrutturali previste dai SUE vigenti ed in fase di attuazione.

Per tutte le zone e sottozone BR.II, valgono le seguenti prescrizioni:

- a) Sugli edifici realizzati a seguito di SUE completamente attuati, sono sempre consentiti gli interventi di MO, MS e RC, RE, nel rispetto delle destinazioni ammessa dalla Tabella Normativa, dei caratteri architettonici originariamente previsti dallo SUE, nonché quelli indicati ai successivi punti b) e c); Per le aree sottoposte a piani urbanistici esecutivi si applicano le prescrizioni previste dagli stessi fino alla loro completa attuazione.


- b) è possibile l'utilizzazione a fini residenziali del sottotetto in applicazione della L.R. 21/98 anche se ciò determina un incremento della SUL esistente realizzata in attuazione dei SUE;
- a) qualora assenti o presenti in misura inferiore a quella prevista dalla legge 122/1989, è possibile realizzare autorimesse private ai sensi della citata legge (1 mq ogni 10 mc), purché vengano rispettate le prescrizioni specifiche di cui all'Art. 49 delle N.T.A.;
- b) la realizzazione di altri manufatti edilizi accessori è demandata all'applicazione delle specifiche prescrizioni contenute all'art. 49 delle NTA.

Per la zona BR.II/p valgono le seguenti prescrizioni previste dal PEEP in corso di attuazione:

- a) IT: indice di densità territoriale massimo: 0,73 mc/mq;
- b) Parametri H, df, dc, superfici permeabili:
- Edifici residenziali: pari a quelli stabiliti ai punti 4.1, 4.2, a seconda della tipologia edilizia prevista;
 - Edifici commerciali: H = 6,00 m.; df: 10,00 m.; dc: 6,00 m.;
 - la superficie a servizi dovrà essere piantumata per almeno il 15% con alberi di alto fusto;
 - le aree fondiari di pertinenza dei nuovi fabbricati dovranno risultare permeabili per un quota minima pari al 40% della superficie libera, ed analogamente le aree a servizi dovranno prevedere quote permeabili da stabilire in sede di formazione del SUE;
- c) per l'area BR.II/p n. 2601:
- all'interno delle aree subordinate a P.E.E.P. il P.R.G. promuove la salvaguardia dei fabbricati costituenti preesistenze di origine rurale, consentendone il riuso funzionale ed ammettendo gli interventi di MO, MS, RC, RE.I e RE.II

Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 60 delle NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

Nella seguente Tabella normativa sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle prescrizioni particolari.

Zona urbanistica	BR.II - Zona residenziale consolidata di impianto unitario	
Destinazioni d'uso	Principali: r Compatibili: c2, d2	
Tipi di intervento	MO, MS, RS, RE.I, RE.II, AE, CO	
Modalità di attuazione	Intervento diretto: MO, MS, RS, RE.I, RE.II Permesso convenzionato: RE.III, AE, SE, CO	
Indici urbanistici ed edilizi	If: esistente Rc: esistente con gli incrementi dovuti ai locali accessori H: 13,5 m (4 p.f.t.) o esistente se maggiore Ip: --	
Prescrizioni particolari	- <i>Interventi di Completamento.</i> L'intervento è esclusivamente ammissibile su lotti liberi, se dotati di opportune reti infrastrutturali di smaltimento rifiuti e di idonea viabilità.	

Prescrizioni particolari	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Modalità di intervento.</i> Per gli interventi di RE.III ed AE è fatto obbligo di convenzionamento rispettivamente: qualora il fabbricato sia plurifamiliare; qualora l'intervento di ampliamento richieda, in applicazione della normativa di PRGC, il reperimento in loco di aree a servizi. - <i>Sistemazione delle superfici fondiari.</i> Si privilegiano interventi atti a migliorare la permeabilità dei lotti
---------------------------------	---

Art. 29 Prescrizioni per la zona residenziale parzialmente consolidata - BR.III e sottozona BR.III/e

Le aree comprese nella zona urbanistica BR.III riguardano parti del territorio edificato a destinazione prevalentemente residenziale, caratterizzate da tipologie edilizie isolate prevalentemente mono o bifamiliari consolidate nel tempo in assenza di un disegno d'impianto unitario.

Le destinazioni d'uso sono riferite a quelle in atto e precisate nella Tabella Normativa come: la residenza, le attività commerciali al minuto, uffici, attività di artigianato di servizio, ecc..

I tipi di interventi edilizio ammessi nella zona BR.III e nella zona BR.III/e e le relative modalità sono indicati nella Tabella Normativa. Sugli edifici esistenti, o nelle aree ad essi pertinenti (o asservite), sono quindi ammessi interventi volti alla loro riqualificazione e riuso funzionale per le destinazioni d'uso ammesse secondo le seguenti prescrizioni:


- a) è riconosciuto l'indice fondiario esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare.
- b) per tutti gli interventi di AE si richiede il mantenimento dei caratteri dell'impianto edilizio preesistente salvaguardando i segni formali propri della zona o dell'area urbanistica di appartenenza;
- c) Il cambio di destinazioni d'uso di edifici o parti di edifici aventi precedente destinazione produttiva/artigianale verso la residenza e/o attività terziario- commerciale e direzionale è sempre subordinato al reperimento degli standard art. 21 della L.R.56/77 e s.m.i. sulla base delle prescrizioni della Tabella normativa;
- d) Limitatamente agli edifici a destinazione prevalentemente residenziale è sempre ammesso il recupero del sottotetto in applicazione della L.R. 21/98. Qualora il sottotetto non disponga delle condizioni geometriche per l'applicazione della L.R. citata legge regionale, si ammette l'elevazione delle falde del tetto per il raggiungimento delle dimensioni minime interne (2,70 m) necessarie a consentirne l'uso abitativo, entro i limiti disposti all'art. 4, p.t.8 delle NTA; in questo caso i nuovi vani reperiti nel sottotetto dovranno risultare ampliamento delle U.I. sottostanti.;
- e) Edifici accessori/pertinenziali:
 - e.1 è ammessa la trasformazione in edifici principali di edifici pertinenziali realizzati anteriormente alla data di adozione del Nuovo P.R.G.C. purché questi non risultino destinati ad autorimessa di pertinenza di edifici residenziali. Non è ammessa la trasformazione in edifici principali di manufatti accessori/pertinenziali realizzati successivamente all'adozione del Nuovo P.R.G.C. o realizzati in applicazione dell'art. 49 delle presenti norme;
 - e.2 è sempre ammessa la realizzazione di autorimesse private anche in quantità eccedenti al rapporto di 1 mq. per ogni 10 mc. di volume costruito (così come indicato dalla legge 122/1989), purché esse vengano realizzate secondo le prescrizioni specifiche di cui all'Art. 49 delle N.T.A. In presenza di interventi di ristrutturazione edilizia di interi edifici o di sostituzione edilizia è prescritta la realizzazione di parcheggi nelle quantità ed ai sensi della L. 122/89;
 - e.3 la realizzazione di altri manufatti edilizi accessori è demandata all'applicazione delle specifiche prescrizioni contenute all'art. 49 delle NTA.

Le aree comprese entro la sottozona BR.III/e riguardano parti di territorio edificato secondo le caratteristiche della zona BR.III ma collocate in contesto extraurbano e quindi poste fuori dal perimetro del centro abitato.


Per la zona BR.III/e vale la seguente prescrizione: gli interventi ammessi sono rivolti alla conferma delle attività d'uso residenziali in atto e all'adeguamento delle infrastrutture al servizio delle residenze esistenti mediante il contributo di interventi privati e pubblici.

Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 60 delle NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

Nella Tabella normativa di seguito riportata sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle prescrizioni particolari.

Zona urbanistica	BR.III - Zona residenziale parzialmente consolidata	
Destinazioni d'uso	Principali: r Compatibili: p5, c2, d2, tr2	
Tipi di intervento	MO, MS, RS, RE.I, RE.II, AE, CO	
Modalità di attuazione	Intervento diretto: MO, MS, RS, RE.I, RE.II, AE Permesso convenzionato: AE, CO S.U.E. (PdR): RE.III, AE, SE, DE, CO, RU	
Indici urbanistici ed edilizi	If: esistente (*); 0,7 mq/mq in caso di PdR Rc: esistente (*) salvo incrementi dovuti ai locali accessori; 50% mq/mq in caso di PdR H: 10,5 m o esistente se maggiore Ip: 40%	
Prescrizioni particolari	- (*) Al fine di agevolare il miglioramento delle condizioni complessive dell'edificato è tuttavia consentito, per ogni unità immobiliare, un ampliamento "una tantum" del 20% della SUL esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare. Tale incremento "una tantum" deve in ogni caso essere formalmente integrato all'unità immobiliare preesistente. Qualora l'ampliamento generasse una densità fondiaria (calcolata rispetto all'area di pertinenza dell'edificio) superiore a 0,7 mq/mq, esso deve essere ridotto nel rispetto del predetto indice; in ogni caso è sempre consentito un ampliamento minimo di 25 mq di Superficie utile lorda.	

Prescrizioni particolari	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Destinazioni d'uso.</i> La previsione di insediamento di destinazioni differenti dalla residenza deve risultare compatibile con quest'ultima in relazione ai criteri di classificazione acustica ed altre normative specifiche di settore. Per le attività c2: strutture di vicinato sempre ammesse, per le compatibilità in generale si veda l'art. 6, comma 2 - <i>Reperimento degli standard.</i> In riferimento all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e nel rispetto di quanto richiesto all'art. 6 punto 1, le dotazioni richieste dalle attività compatibili sono calcolate autonomamente. In caso di interventi di AE gli standard sono calcolati sulla quantità in ampliamento. - <i>Area BR.III 3567.</i> Al fine della valorizzazione dei beni comunali, si estende la destinazione d'uso propria alla attività commerciale c2 e artigianale p5. - <i>Area BR.III n. 2094.</i> Con riferimento alla sentenza n.400/2013 emessa dal Tribunale Amministrativo Regionale per il Piemonte sul ricorso r.g. n. 37/2013 – Valburga Ferraris c/ Comune di Santhià, sull'area afferente il NCT foglio 36 mappale 208 compresa in quest'area urbanistica valgono le seguenti prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> - <u>Destinazioni d'uso:</u> proprie: le attività commerciali, gli esercizi pubblici, i ristoranti, le attività artigianali di servizio che comportano la prestazione di servizi diretti all'utenza e che si possono svolgere senza difficoltà in ambienti di piccole dimensioni (parrucchieri, estetiste, sarti, calzolai, corniciai, ecc.); sedi per il credito, le assicurazioni, le imprese finanziarie, gli uffici amministrativi e tecnici e gli studi professionali, le attività associative e ricreative, le attività turistiche e ricettive; gli impianti per l'erogazione del carburante e per il servizio dei mezzi di trasporto; ammesse: le residenze esistenti. - <u>tipi di intervento ammessi:</u> MO, MS, RC, RE.I, RE.II, DE, AE, NC - <u>parametri:</u> IF = 0,5 mq/mq; RC = 50%; H = 10,5 m - Per gli edifici esistenti è consentito comunque un incremento della superficie lorda del 20% una sola volta anche in deroga all'indice di densità fondiaria sopra riportato. - <u>Ulteriori prescrizioni:</u> gli allacci al sistema fognario dovranno tenere l'autorizzazione dei soggetti competenti verificata che la presente area si pone all'interno della fascia di rispetto dei pozzi al servizio dell'acquedotto cittadino
---------------------------------	--

Zona urbanistica	BR.III/e – Insediamenti in ambito extraurbano	
Destinazioni d'uso	Principali: r Compatibili: p5, c2, d2, tr2	
Tipi di intervento	MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, AE	
Modalità di attuazione	Intervento diretto: MO, MS, RS, RE.I, RE.II Permesso convenzionato: RE.III, AE	
Indici urbanistici ed edilizi	If: esistente (*)	

	<p>Rc: esistente (*) salvo incrementi dovuti ai locali accessori H: 7,5 m o esistente se maggiore Ip: 50%</p>
Prescrizioni particolari	<ul style="list-style-type: none"> - (*) Al fine di agevolare il miglioramento delle condizioni complessive dell'edificato è tuttavia consentito, per ogni unità immobiliare, un ampliamento "una tantum" del 20% della SUL esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare. Tale incremento "una tantum" deve in ogni caso essere formalmente integrato all'unità immobiliare preesistente. Qualora l'ampliamento generasse una densità fondiaria (calcolata rispetto all'area di pertinenza dell'edificio) superiore a 0,7 mq/mq, esso deve essere ridotto nel rispetto del predetto indice; in ogni caso è sempre consentito un ampliamento minimo di 25 mq di Superficie utile lorda. - <i>Destinazioni d'uso.</i> Le destinazioni d'uso compatibili sono ammesse solo se il lotto è servito da sottoservizio per lo smaltimento delle acque reflue e una viabilità pubblica di almeno m. 3 di sezione stradale. E' ammesso il mantenimento delle attività agricole eventualmente esistenti e l'insediamento di attività agrituristiche e/o ad esse assimilabili e per il tempo libero, nel rispetto delle leggi regionali del settore; - <i>Tipi di intervento:</i> I progetti sui fabbricati esistenti che interessino gli aspetti esteriori dello stesso dovranno essere integrati con idonee elaborazioni tecniche di fotoinserimento nell'ambiente circostante, al fine di verificare gli esiti del suo inserimento. - <i>Modalità intervento.</i> Gli interventi di RE.III di AE richiedono la stipula di una convenzione ai sensi dell'art. 49, comma 4 L.R. 56/77 finalizzata al miglioramento delle opere infrastrutturali esistenti o alla loro realizzazione laddove inesistenti. - <i>Edifici accessori:</i> la realizzazione di edifici accessori è subordinata alla disponibilità di congrui accessi veicolari ed al parere favorevole dell'Ufficio competente, o in alternativa alla sistemazione della viabilità a seguito di intervento convenzionato. - <i>Reperimento degli standard.</i> Nel rispetto di quanto richiesto all'art. 6 punto 1, le dotazioni richieste dalle attività compatibili sono calcolate autonomamente. In caso di interventi di AE gli standard sono calcolati sulla quantità in ampliamento.

Art. 30 Prescrizioni per la zona consolidata residenziale di impianto rurale - BR.IV

Le aree comprese nella zona urbanistica BR.IV sono caratterizzate dalla presenza di edifici di impianto e/o di tipologia insediativa rurale tradizionale, site in contesto urbano o nelle immediate vicinanze, il cui utilizzo non è più strettamente ed unicamente per agricoltura.

Le destinazioni d'uso ammesse, precisate nella Tabella normativa, consolidano lo stato di fatto, comprendendo residenza, terziario, attività artigianali di servizio, attività agricole, attività di agriturismo.

I tipi di interventi edilizio ammessi nella zona BR.IV e le relative modalità sono indicati nella Tabella Normativa. Sugli edifici esistenti, o nelle aree ad essi pertinenti (o asservite), sono quindi ammessi interventi volti alla loro riqualificazione e riuso funzionale per le destinazioni d'uso ammesse secondo le seguenti prescrizioni:

- a) è riconosciuta la Sul esistente alla data di adozione del progetto preliminare, alla cui determinazione partecipano tutte le superfici costruite esistenti legittimamente concessionate e comunque destinate, comprese le quantità riconosciute ai sensi della L. 47/85 e s.m.i.. Fatto salvo quanto previsto nella Tabella Normativa.
- b) è ammesso, ai sensi della L.R. n. 9 del 29/04/2003 “Norme per il recupero funzionale dei rustici” il cambio di destinazione d'uso verso la residenza per gli edifici accessori (stalle, fienili, depositi) a parità di Sul, con esclusione delle strutture provvisorie quali tettoie, baracche e simili, realizzate con materiali poveri e diversi da quelli del fabbricato principale e da esso dissimili per forma, tipologia o nesso organico compositivo, ancorché chiuse da più lati.
I posti auto privati richiesti ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 9/03 o gli edifici di pertinenza alla residenza dovranno essere, in via preferenziale, reperiti all'interno degli originari volumi pertinenziali; solo in caso di dimostrata impossibilità potranno essere individuati all'esterno del lotto di pertinenza, in area adiacente quella di intervento. Gli interventi devono mantenere i caratteri dell'impianto edilizio preesistente salvaguardando i caratteri formali propri della zona.
- c) è sempre ammesso il recupero del sottotetto di edifici in applicazione della L.R. 21/98. Qualora il sottotetto non disponga delle condizioni geometriche per l'applicazione della L.R. citata legge regionale, si ammette l'elevazione delle falde del tetto per il raggiungimento delle dimensioni minime interne (2,70 m) necessarie a consentirne l'uso abitativo, entro i limiti disposti all'art. 4, p.t.8 delle NTA. La sopraelevazione delle falde del tetto, vietata per gli edifici vincolati o classificati come storico artistici, devono essere realizzati in applicazione di materiali e tipologie tradizionali.
- d) in presenza di destinazioni diverse da quelle previste ma accatastate in modo legittimo, è sempre ammesso il loro mantenimento, nonché l'utilizzo dei manufatti esistenti in tutto o in parte a fini agrituristici. In entrambi i casi, nonché per la realizzazione di infrastrutture, strutture ed attrezzature connesse alla produzione agricola, si applicano le prescrizioni di cui al successivo art. 46, punti A2, A3), per le zone agricole EE. In ogni caso si richiede la salvaguardia tipologico-edilizia dei fabbricati compresi all'interno delle zone BR.IV.
- e) Edifici accessori/pertinenziali:
 - e.1 il riuso di fabbricati e strutture tecniche originariamente realizzate per la funzionalità delle aziende agricole alle destinazioni d'uso proprie ammesse per la zona è condizionata e limitata ai casi in cui risultino contemporaneamente soddisfatte le seguenti condizioni: cessazione delle attività da parte dell'azienda agricola, edifici con tipologia edilizia funzionale ad un riuso residenziale o terziario e realizzati in data antecedente il 1967, limite alla realizzazione di max. 2 nuove unità abitative per la trasformazione in residenza;
 - e.2 è ammessa la trasformazione in edifici principali di edifici pertinenziali realizzati anteriormente alla data di adozione del Nuovo P.R.G.C. purché questi non risultino destinati ad autorimessa di pertinenza di edifici residenziali. Non è ammessa la trasformazione in edifici principali di manufatti accessori/pertinenziali realizzati successivamente all'adozione del Nuovo P.R.G.C. o realizzati in applicazione dell'art. 49 delle presenti norme;
 - e.3 è sempre ammessa la realizzazione di autorimesse private anche in quantità eccedenti al rapporto di 1 mq. per ogni 10 mc. di volume costruito (così come indicato dalla legge 122/1989), purché esse vengano realizzate secondo le prescrizioni specifiche di cui all'Art. 49 delle N.T.A. In presenza di interventi di ristrutturazione edilizia di interi edifici o di sostituzione edilizia è prescritta la realizzazione di parcheggi nelle quantità ed ai sensi della L. 122/89;
 - e.4 la realizzazione di altri manufatti edilizi accessori è demandata all'applicazione delle specifiche prescrizioni contenute all'art. 49 delle NTA.
- f) Reperimento di standard urbanistici e parcheggi privati:


- f.1 il cambio di destinazioni d'uso di edifici di cui al precedente punto e.1) verso la residenza e/o attività terziario- commerciale è sempre subordinato al reperimento degli standard art. 21 della L.R.56/77 e s.m.i.;
- f.2 qualora gli interventi edilizi ammessi ai precedenti punti portino alla realizzazione di un numero maggiore di unità immobiliari rispetto a quelle originariamente presenti, è fatto obbligo di:
- reperire spazi a parcheggio privato in quantità non inferiori a quelle previste dalla legge 122/1989;
 - reperire spazi a parcheggio pubblico ai sensi dell'art.21 della L.R.56/77 (2,5 mq per abitante);
 - reperire o monetizzare, ai sensi dell'art.21 della L.R.56/77, aree per servizi pari a 5 mq/ab per servizi di interesse comune;

Per gli edifici di impianto e tipologia caratteristica delle tradizioni insediative rurali, in sede di progettazione edilizia dovranno essere rispettate le disposizioni del Regolamento Edilizio contenute all'art.32, relative alle aree IUA o agli edifici individuati ai sensi dell'art.24 della L.R.56/77, con l'obbligo di ricondursi ad esse in caso di difformità riscontrate sul patrimonio edilizio esistente:

In presenza di vincoli di carattere culturale- ambientale (segnalazione ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77, ai sensi della L.R.35/95, ai sensi degli artt. 10, 11 "Beni Culturali" del D.Lgs. 42 del 22/01/04, e dell'art. 134 "Beni Paesaggistici" del D.Lgs. 42 del 22/01/04, gli interventi si intendono limitati a quanto successivamente prescritto al Titolo VI.

Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 60 delle NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

Nella Tabella normativa di seguito riportata sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle prescrizioni particolari.

Zona urbanistica	BR.IV - Zona residenziale consolidata di impianto rurale	
Destinazioni d'uso	Principali: r, tr2, a4	
	Compatibili: p5, c2, d2, a1	
Tipi di intervento	MO, MS, RS, RE.I, RE.II, AE, CO	
Modalità di attuazione	Intervento diretto: MO, MS, RS, RE.I, RE.II, AE Permesso convenzionato: AE, CO	
Indici urbanistici ed edilizi	If: esistente (*) Rc: esistente (*) H: pari a quella del fronte più alto esistente (*) Ip: 40%	

Prescrizioni particolari	<ul style="list-style-type: none"> - (*) Al fine di consentire il miglioramento delle preesistenti condizioni abitative, laddove presenti, negli edifici compresi in tali zone è consentito l'ampliamento, "una tantum", secondo le seguenti indicazioni: <ul style="list-style-type: none"> - 20% della Sul esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare di edifici principali che non presentino caratteristiche di impianto tradizionale o rurale e per i quali è consentito l'intervento di sostituzione edilizia; - del 10% della Sul esistente, alla data di adozione del Progetto Preliminare di edifici rurali, realizzabile attraverso interventi di ampliamento nei casi di edifici di impianto e tipologia caratteristica delle tradizioni insediative rurali. - <i>Destinazioni d'uso.</i> La previsione di insediamento di destinazioni differenti dalla residenza deve risultare compatibile con quest'ultima in relazione ai criteri di classificazione acustica ed altre normative specifiche di settore. Per le attività c2: strutture di vicinato sempre ammesse, per le compatibilità in generale si veda l'art. 6, comma 2 - <i>Reperimento degli standard.</i> In riferimento all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e nel rispetto di quanto richiesto all'art. 6 punto 1, le dotazioni richieste dalle attività compatibili sono calcolate autonomamente. In caso di interventi di AE gli standard sono calcolati sulla quantità in ampliamento.
---------------------------------	--

Art. 31 Prescrizioni per la zona destinata a verde privato - VP

Le aree che il P.R.G. vincola come verde privato sono individuate cartograficamente negli elaborati di progetto (P2) con apposita simbologia grafica.


Le aree VP non sono dotate di capacità edificatoria, pertanto non contribuiscono al calcolo della SUL e risultano non edificabili ai fini di un uso diretto per l'insediamento di nuovi edifici. Qualora le aree VP siano all'interno del perimetro di S.U.E. individuati graficamente dal P.R.G.C. queste contribuiscono alla capacità edificatoria del S.U.E. applicando i parametri dello stesso; in ogni caso le aree VP dovranno rimanere libere dall'edificazione.

Nelle aree Vp, la cui fruizione è e resta esclusivamente privata, sono consentiti unicamente:

- l'allestimento a verde, attrezzato o meno. Non è consentito, l'abbattimento e l'indebolimento di alberi ad alto fusto o comunque di particolare valore ambientale e paesaggistico se non per questioni di sicurezza. E' inoltre sempre ammessa la rinaturalizzazione delle stesse aree attraverso la piantumazione di essenze autoctone. In presenza di giardini di impianto storico si impone il mantenimento degli stessi ed il loro ripristino;
- la realizzazione di parcheggi privati che, se di pertinenza di edifici vicini, concorrono alla formazione della dotazione di cui all'articolo 49; essi dovranno avere pavimentazione permeabile (tout venant, auto bloccanti forati, ecc.);
- la costruzione di infrastrutture per il gioco, lo sport ed il tempo libero che non comportino la realizzazione di edifici accessori eccedenti i 12 mq di superficie coperta da computare nel limite massimo e delle tipologie del successivo art. 49, precisando che per edifici accessori devono intendersi le costruzioni strettamente funzionali all'esercizio dell'infrastruttura (es.: spogliatoi per campi sportivi);

Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 60 delle presenti norme, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

Nella Tabella normativa di seguito riportata sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle prescrizioni particolari.

Zona urbanistica	VP – Zona destinata a verde privato	
Destinazioni d'uso	Principali: aree verdi private e alberate	
	Compatibili: edifici accessori alla residenza	
Tipi di intervento	MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, CO	
Modalità di attuazione	Intervento diretto: MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, CO S.U.E.: --	
Indici urbanistici ed edilizi	If: -- Rc: come previsto dalla normativa H: -- Ip: 60%	
Prescrizioni particolari	<ul style="list-style-type: none"> - È in ogni caso esclusa l'attuazione d'opere che possano pregiudicare l'equilibrio idrogeologico della zona, così come d'opere che comportino la modifica della quota media del piano di campagna per oltre m 1,50 in aumento o in diminuzione; - Il rapporto di copertura sull'intera area vincolata non può superare il 50%; nel conteggio della superficie coperta sono compresi i parcheggi, tutte le pavimentazioni non permeabili (manti bitumati, auto bloccanti, ecc.) ed i campi per il gioco di qualunque specie; 	

Art. 32 Prescrizioni per la zona residenziale di completamento edilizio - CR.I

Le aree comprese nella zona urbanistica CR.I riguardano parti del territorio urbano puntualmente definite in cartografia, caratterizzate da spazi parzialmente edificati in presenza di lotti liberi, ricompresi in più ampi ambiti consolidati o strettamente adiacenti ad essi, destinati all'edificazione di edifici prevalentemente residenziali, con interventi di completamento edilizio.

Per queste zone il P.R.G.C. consente interventi sugli immobili esistenti e coerenti con la zona nel rispetto dei parametri di zona e completamenti edilizi (CO) sulle aree libere o liberabili previa demolizione dell'esistente; tali interventi si attuano mediante permessi di costruire o permessi di costruire convenzionati.


Per le zone CR.I, valgono le seguenti prescrizioni:

- a) l'edificazione avviene nel rispetto dell'indice di utilizzazione fondiaria stabilito dalla Tabella normativa mediante permesso di costruire.
- b) per gli edifici esistenti è ammesso l'uso dei sottotetti esistenti in applicazione della L. R. 21/98.

- c) deve essere garantita la realizzazione di autorimesse private ai sensi della legge 122/89 secondo i criteri e le quantità individuate dall'Art. 49 delle presenti norme. Per i lotti già edificati qualora assenti o presenti in misura inferiore a quella prevista dalla legge 122/1989, è possibile realizzare autorimesse private purché realizzate secondo le prescrizioni specifiche di cui all'Art. 49 delle N.T.A.;
- d) il lotto di pertinenza dei fabbricati deve risultare sistemato a verde, con le modalità indicate al precedente art. 4, p.to 9 con la percentuale di Ip indicata nella Tabella Normativa;
- e) in assenza degli interventi edilizi di Completamento edilizio (CO) sui lotti liberi, sono esclusivamente consentite le seguenti opere:
- recinzione a giorno dei fondi con le modalità previste dal R.E. comunale vigente;
 - manutenzione ordinaria e straordinaria senza mutamento di destinazione d'uso sui manufatti eventualmente presenti.

Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 60 NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

Nella Tabella normativa di seguito riportata sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle prescrizioni particolari.

Zona urbanistica	CR.I - Zona residenziale di completamento edilizio	
Destinazioni d'uso	Principali: r	
	Compatibili: p5, c2, d2, tr2, tr4	
Tipi di intervento	MO, MS, RS, RE.I, RE.II, AE, CO	
Modalità di attuazione	Intervento diretto: MO, MS, RS, RE.I, RE.II, AE Permesso convenzionato: AE, CO	
Indici urbanistici ed edilizi	If: 0,25 mq/mq Rc: 35% H: 3 p.f.t. (10,5 m.) Ip: 40%	
Prescrizioni particolari	<p>– <i>Destinazioni d'uso.</i> La previsione di insediamento di destinazioni differenti dalla residenza deve risultare compatibile con quest'ultima in relazione ai criteri di classificazione acustica ed altre normative specifiche di settore. Per le attività c2: strutture di vicinato sempre ammesse, per le compatibilità in generale si veda l'art. 6, comma 2</p> <p>– <i>Reperimento degli standard.</i> In riferimento all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e nel rispetto di quanto richiesto all'art. 6 punto 1, le dotazioni richieste dalle attività compatibili sono calcolate autonomamente. In caso di interventi di AE gli standard sono calcolati sulla quantità in ampliamento.</p>	

Art. 33 Prescrizioni per la zona residenziale di completamento urbanistico - CR.II

Le aree comprese nella zona urbanistica CR.II riguardano parti residenziali del territorio puntualmente definite in cartografia, costituenti spazi interclusi o marginali all'edificato esistente, non ancora edificati, destinati all'edificazione di edifici prevalentemente residenziali, ancora riconducibili all'intervento di completamento


Nelle aree così classificate il P.R.G.C. intende consentire il completamento dell'ambito urbano in cui sono inserite, assegnando a tali interventi il compito di potenziare le urbanizzazioni primarie esistenti e/o di reperire spazi a parcheggio di uso pubblico.

Per le zone CR.II. si prescrive quanto segue:

- a) l'edificazione avviene nel rispetto dell'indice fondiario di superficie stabilito dalla Tabella Normativa per la zona o per l'area urbanistica;
- b) l'utilizzo della capacità edificatoria di cui al punto a) è subordinato alla stipula di una convenzione o di un impegno unilaterale d'obbligo (ai sensi del 4° comma, Art. 49, L.R. 56/77) per la realizzazione di opere infrastrutturali eccedenti il semplice allacciamento ai pubblici servizi. L'oggetto della convenzione riguarderà la cessione e/o la realizzazione e/o la monetizzazione di aree e opere pubbliche individuate in sede di progetto al fine di realizzare parcheggi e/o sistemazioni stradali che si rendessero necessarie in sede progettuale per i necessari adeguamenti degli spazi pubblici. In alcuni casi le aree per servizi pubblici o per la viabilità sono tuttavia già individuate in cartografia ed esse sono da ritenersi prescrittive a meno di precisa e motivata documentazione accettata da parte del Comune. In sede di esame delle richieste dei permessi è facoltà del Comune disporre eventuali modifiche alla posizione delle aree a parcheggio indicate graficamente dal PRGC o ampliamenti di viabilità esistenti sulla base degli approfondimenti tecnici effettuati in loco, fatto salvo l'assoggettamento ad uso pubblico di aree lungo le viabilità esistenti o in progetto di profondità minima di 5 mt. da destinare a parcheggio pubblico;
- c) deve essere garantita la realizzazione di autorimesse private ai sensi della legge 122/89 secondo i criteri e le quantità individuate dall'art 5 ultimo comma e dall'art. 49 delle presenti norme, e così come specificato nelle seguenti Tabelle normative;
- d) negli interventi di nuova edificazione deve essere prevista l'utilizzazione a verde privato di una percentuale minima del 30% della superficie fondiaria libera;
- e) in assenza degli interventi di completamento edilizio (CO) di cui al precedente punto a) sono consentite le seguenti opere:
 - opere di recinzione a giorno dei fondi;
 - opere di manutenzione ordinaria e straordinaria senza mutamento di destinazione d'uso sui manufatti eventualmente presenti;
 - mantenimento delle attività agricole in atto.

Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 60 NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

Nella Tabella normativa di seguito riportata sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle prescrizioni particolari.

Zona urbanistica	CR.II - Zona residenziale di completamento	
Destinazioni d'uso	Principali: r	
	Compatibili: p5, c2, d2, tr2, tr4	
Tipi di intervento	MO, MS, RS, RE.I, RE.II, AE, CO	
Modalità di attuazione	Intervento diretto: MO, MS, RS, RE.I, RE.II, AE Permesso convenzionato: AE, CO	
Indici urbanistici ed edilizi	If: 0,2 mq/mq Rc: 35% H: 3 p.f.t. (10,5 m.) Ip: 30%	
Prescrizioni particolari	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Destinazioni d'uso.</i> La previsione di insediamento di destinazioni differenti dalla residenza deve risultare compatibile con quest'ultima in relazione ai criteri di classificazione acustica ed altre normative specifiche di settore. Per le attività c2: strutture di vicinato sempre ammesse, per le compatibilità in generale si veda l'art. 6, comma 2 - <i>Reperimento degli standard.</i> In riferimento all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e nel rispetto di quanto richiesto all'art. 6 punto 1, le dotazioni richieste dalle attività compatibili sono calcolate autonomamente. In caso di interventi di AE gli standard sono calcolati sulla quantità in ampliamento. 	

Art. 34 Prescrizioni per la zona residenziale di nuovo impianto. - CR.III

Le aree comprese nella zona urbanistica CR.III riguardano parti del territorio inedificate, per le quali sono previsti interventi di nuovo impianto a destinazione prevalentemente residenziale da realizzarsi mediante Strumenti Urbanistici Esecutivi di iniziativa privata.

Lo strumento o gli strumenti urbanistici esecutivi devono interessare la totalità delle aree urbanistiche che il P.R.G.C. perimetra con apposita simbologia nella cartografia di progetto (Tav. P.2). All'interno di dette aree possono essere già indicate nel P.R.G.C. aree specifiche, destinate a servizi pubblici ed a nuove sedi viarie; lo strumento urbanistico esecutivo dovrà attenersi alle disposizioni della Scheda d'Area per quanto riguarda la loro localizzazione e dimensione. Nell'eventualità che quest'ultima risulti superiore alle quantità previste dall'Art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., l'eccedenza deve essere ugualmente ceduta gratuitamente e/o assoggettata ad uso pubblico al Comune per il soddisfacimento dei fabbisogni pregressi sul territorio comunale ed il suo valore economico non può essere detratto da quello relativo agli oneri concessori. Nel caso che l'area per servizi pubblici indicata in cartografia di progetto risulti minore dovrà invece essere integrata in sede di S.U.E. fino al raggiungimento dei valori prescritti dall'Art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., qualora non diversamente definito dalle Schede d'Area.

Per l'attuazione del piano, e senza che ciò comporti variante al P.R.G.C., in ogni area urbanistica possono essere definiti più sub-ambiti di intervento, ciascuno oggetto di strumento urbanistico esecutivo. Tale definizione deve avvenire sulla base di un "Progetto di Coordinamento Urbanistico degli Interventi" esteso all'intera area urbanistica effettuato dal Comune o proposto da privati singoli o associati, proprietari di immobili o aree incluse nell'area stessa per almeno i 3/5 della capacità edificatoria totale dell'area. In tal caso la "Scheda d'area" indica espressamente tale possibilità, subordinandola alla redazione di un Piano di Coordinamento Urbanistico degli interventi (art. 4, punto 14) finalizzato ad assicurare anche per i successivi SUE la fattibilità nel rispetto dei criteri generali definiti dal PRGC per la rispettiva area urbanistica

Gli interventi di nuova edificazione previsti nella zona CR.III sono attuati mediante strumenti urbanistici, ai sensi degli Artt. 43 e 44 della L.R. 56/77 e s.m.i., che prevedano la stipula di una convenzione fra il Comune ed i privati proprietari, eventualmente riuniti in Consorzio, in conformità a quanto previsto dagli Artt. 45 e 46 della L.R. 56/77 e s.m.i. All'interno delle zone CR.III potranno essere reperite quote di edilizia residenziale convenzionata (anche ai sensi degli Art. 7 e 8 della legge 10/77) nella misura convenuta nell'ambito della soprarichiamata convenzione. Gli interventi di nuova edificazione previsti nella sottozona CR.III/p sono attuati mediante strumenti urbanistici di esclusiva iniziativa pubblica, ai sensi dell'art. 41 della L.R. 56/77 e s.m.i (Piano per l'edilizia economica popolare), a cui è demandato il compito di integrare l'offerta di edilizia pubblica con il contributo di tutte le forme ammesse dalle leggi vigenti (edilizia sovvenzionata, agevolata, convenzionata ai sensi degli art. 7 e 8 della L. 10/77).

Per tutte le aree urbanistiche di tipo CR.III, il P.R.G.C. fornisce una "Scheda di Area" contenente gli indici, i parametri e le prescrizioni specifiche, per l'attuazione degli interventi previsti la cui funzione e cogenza delle varie prescrizioni in essa contenute è precisata in premessa del documento P3.2. A tali zone il PRGC assegna la possibilità di reperire edilizia residenziale sociale; di conseguenza le "Schede di Area" definiscono puntualmente anche le capacità edificatorie di ERS attribuite dal PRGC ad ogni singolo SUE, nonché la quota di superficie preordinata all'Edilizia Residenziale Sociale ed in particolare:

- la capacità insediativa eventualmente attribuita al SUE per l'attuazione di criteri perequativi di cui agli artt. 6, punto 3, 47 (zona S), attribuendone il 40% alla ERS ed il 60% all'edilizia libera.

Per i SUE dotati delle possibilità insediative di cui al punto precedente, non è resa vincolante l'attuazione della residenza pubblica (ERS) nel rispetto di quanto previsto al precedente art. 6 comma 3; altresì in sede di redazione e approvazione di SUE risulta sempre vincolante il rispetto di tutte le successive condizioni: Tali Schede, comprese nell'Elaborato P 3.2, costituiscono parte integrante del presente articolo come precisato al precedente Art. 2, 3° comma, lettera d).

Per le CR.III valgono inoltre le seguenti prescrizioni:


- a) devono essere rispettati i parametri urbanistici, le quantità edificabili, le superfici destinate a servizi da reperire, i mix funzionali e i vincoli previsti nelle "Schede di Area" e di quelli più generali richiesti in presenza di attività commerciali di vendita al dettaglio;
- b) devono essere rispettate le indicazioni progettuali prescritte nelle "Schede d'Area" e potranno essere variate, in caso di mutate esigenze, mediante variante urbanistica ai sensi dell'art. 17, 5° comma LR 56/77;
- c) deve essere garantito il soddisfacimento di quanto previsto dalla L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato. Potranno essere realizzate anche quantità eccedenti al rapporto previsto dalla legge (1mq/10mc) purché le aree a parcheggio, comprensive dei corselli di accesso, rispettino le condizioni previste dal successivo Art. 49;
- d) le convenzioni dei S.U.E. di iniziativa privata dovranno prevedere la realizzazione diretta da parte dei concessionari della viabilità pubblica indicata in cartografia e delle opere di urbanizzazione primaria (parcheggi, fognature, illuminazione pubblica, verde pubblico). Il relativo costo è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione relativi all'intervento nel caso questi ultimi siano superiori. Nel caso contrario nulla è dovuto dall'Amministrazione. Nell'ambito della convenzione saranno stabilite le destinazioni pubbliche delle aree a servizi dimesse o assoggettate ad uso pubblico;
- e) I documenti che compongono il S.U.E. devono essere integrati da un elaborato illustrativo dei temi compositivi e dei principali elementi tipologici che la progettazione edilizia dei nuovi edifici dovrà rispettare, al fine di valutarne il corretto inserimento nel contesto.

In via transitoria, in attesa dell'attuazione del piano mediante SUE, sono esclusivamente consentite le seguenti opere:

- recinzione a giorno dei fondi con le modalità previste dal R.E. vigente per le aree agricole;
- manutenzione ordinaria e straordinaria senza mutamento di destinazione d'uso sui manufatti eventualmente presenti;
- mantenimento delle attività agricole in atto.

Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 60 NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

Nella Tabella normativa riportata di seguito sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle prescrizioni particolari.

Zona urbanistica	CR.III – Zona residenziale di nuovo impianto	
Destinazioni d'uso	Principali: r Compatibili: p5, c2, d2, tr2, tr4	
Tipi di intervento	MO, MS, RS, RE.I, RE.II, AE, CO, NI	
Modalità di attuazione	Intervento diretto: MO, MS, RS, RE.I, RE.II S.U.E.: AE, CO, NI	
Indici urbanistici ed edilizi	It: vedi Schede d'Area Rc: vedi Schede d'Area H: vedi Schede d'Area Parametro di densità massima di intervento: vedi Schede d'Area Ip: vedi Schede d'Area	
Prescrizioni particolari	<p>- <i>Destinazioni d'uso.</i> La previsione di insediamento di destinazioni differenti dalla residenza deve risultare compatibile con quest'ultima in relazione ai criteri di classificazione acustica ed altre normative specifiche di settore. In presenza di attività c2 si rimanda al precedente art. 6, lettera B.</p> <p>- <i>Volumetrie trasferite.</i> Qualora il proponente l'intervento dimostri la disponibilità di volumetrie da trasferire derivanti dalla disponibilità di aree "S" perequate e queste vengano cedute gratuitamente al Comune in sede di stipula della Convenzione, è ammessa la loro localizzazione, in aggiunta alla capacità edificatoria riconosciuta al singolo S.U.E., fino al raggiungimento del "parametro di densità massima di intervento" stabilito dalla "Scheda di Area". Le modifiche al valore del "parametro di densità massima di intervento" ed alle norme ad esso correlate costituiscono variante strutturale al P.R.G.C..</p>	

Art. 35 Prescrizioni per la zona di trasformazione a prevalente destinazione residenziale - TR

Le aree comprese nella zona urbanistica TR riguardano parti del territorio occupati da impianti produttivi in ambito urbano per lo più dimessi dalle attività produttive originarie, per le quali,

indipendentemente dallo stato di fatto, il P.R.G.C. prevede interventi di riordino urbano e di ristrutturazione urbanistica. Gli interventi sono finalizzati all'insediamento di edifici a prevalente destinazione residenziale e ad attività compatibili con l'ubicazione urbana delle stesse.

L'attuazione delle previsioni di Piano è subordinata:

- 1) ordinariamente alla formazione strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata (PEC), di cui agli artt. 43 e 44 della L.R. 56/77 e s.m.i., ognuno esteso all'intera area urbanistica che il PRGC individua con apposita simbologia nella cartografia di progetto (Tav. P2); All'interno dei SUE individuati dal P.R.G.C. possono essere già indicate alcune aree da destinare a servizio (di cui all'Art. 47) ed a nuove sedi viarie; lo strumento urbanistico esecutivo dovrà attenersi alle disposizioni della Scheda d'Area per quanto riguarda la loro localizzazione e dimensione. Nell'eventualità che quest'ultima risulti superiore alle quantità previste dall'art. 21 della L.R. 56/77, l'eccedenza deve essere ugualmente ceduta gratuitamente e/o assoggettata ad uso pubblico al Comune per il soddisfacimento dei fabbisogni pregressi presenti sul territorio comunale, ed il suo valore economico non può essere detratto da quello relativo agli oneri concessori. Nel caso in cui l'area per servizi pubblici indicata in cartografia di progetto risulti minore, dovrà invece essere integrata in sede di S.U.E. fino al raggiungimento dei valori prescritti dall'art. 21 della L.R. 56/77, qualora non diversamente definito dalle Schede d'Area.
- 2) a permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 49, comma 4 della L.R. 56/77 e s.m.i. qualora le aree urbanistiche presentino limitata estensione o più facili soluzioni progettuali. Queste aree sono individuate in cartografia di progetto (Tav. P2).

Qualora la trasformazione sia da attuare con SUE, questa dovrà avvenire mediante la formazione di un unico PEC esteso all'intera area urbanistica. Qualora ciò non risulti possibile il primo SUE dovrà rispettare le seguenti condizioni:

- il PEC dovrà risultare esteso a non meno dei 3/5 dell'intera superficie dell'area urbanistica e le sue soluzioni progettuali dovranno essere compatibili con la realizzazione successiva delle restanti parti;
- gli elaborati progettuali dovranno contenere le necessarie verifiche grafiche atte a garantire la realizzazione delle capacità edificatorie delle restanti parti acquisendo, per queste ultime, il contenuto ed il valore di "Progetto di Coordinamento Urbanistico degli Interventi".

Il Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa prevede la stipula di una convenzione tra Comune e Privati, eventualmente riuniti in Consorzio, in conformità a quanto previsto dagli artt. 45 e 46 della L.R. 56/77 e successive modificazioni, per la definizione del reperimento degli standard urbanistici e la realizzazione delle opere di urbanizzazione; All'interno della sola zona TR potranno essere reperite quote di edilizia residenziale convenzionata (anche ai sensi degli art. 17 e 18 del D.P.R. 380/01) nella misura convenuta nell'ambito della soprarichiamata convenzione.

Per le aree urbanistiche subordinate alla preventiva formazione di SUE, il P.R.G.C. fornisce una "Scheda di Area" contenente le prescrizioni specifiche per l'attuazione degli interventi previsti. La cui funzione e coerenza delle varie prescrizioni in essa contenute è precisata in premessa del documento P3.2. Tali Schede, comprese nell'Elaborato P 3.2, costituiscono parte integrante del presente articolo come precisato al precedente Art. 2, 3° comma, lettera d).

Per la zona TR valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

a.1) aree attuabili solo in presenza di SUE:


- 1) devono essere rispettati i parametri urbanistici, le quantità edificabili, le superfici destinate a servizi da reperire, i mix funzionali e i vincoli previsti nelle "Schede di Area" e di quelli più generali richiesti in presenza di attività commerciali di vendita al dettaglio (art. 6, p.to 2 delle NTA);
- 2) devono essere rispettate le indicazioni progettuali prescritte nelle "Schede d'Area" e potranno essere variate, in caso di mutate esigenze, mediante variante urbanistica ai sensi dell'art. 17, 5° comma LR 56/77;

- 3) deve essere garantito il soddisfacimento di quanto previsto dalla L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato. Potranno essere realizzate anche quantità eccedenti al rapporto previsto dalla legge (1mq/10mc) purché le aree a parcheggio, comprensive dei corselli di accesso, rispettino le condizioni previste dal successivo Art. 49;
 - 4) le convenzioni dei S.U.E. di iniziativa privata dovranno prevedere la realizzazione diretta da parte dei concessionari della viabilità pubblica indicata in cartografia e delle opere di urbanizzazione primaria (parcheggi, fognature, illuminazione pubblica, verde pubblico). Il relativo costo è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione relativi all'intervento nel caso questi ultimi siano superiori. Nel caso contrario nulla è dovuto dall'Amministrazione. Nell'ambito della convenzione saranno stabilite le destinazioni pubbliche delle aree a servizi dimesse o assoggettate ad uso pubblico;
 - 5) I documenti che compongono il S.U.E. devono essere integrati da un elaborato illustrativo dei temi compositivi e dei principali elementi tipologici che la progettazione edilizia dei nuovi edifici dovrà rispettare, al fine di valutarne il corretto inserimento nel contesto.
- a.2) aree attuabili con Permesso di Costruire Convenzionato:
si applicano i parametri urbanistici riportati nella Tabella normativa e le prescrizioni richiamate ai punti 1), 3), 4) e 5) della precedente lettera a.1). In questi casi gli standard urbanistici risultano sempre completamente monetizzabili;
- b) in fase transitoria, ovvero in assenza di SUE o permesso di costruire convenzionato,
per gli edifici esistenti, alla data di adozione del progetto preliminare ed in attesa della trasformazione urbanistica prevista dal PRGC sono ammessi:
- 1) per le attività in contrasto con la zona TR, interventi di manutenzione e risanamento conservativo senza cambi di destinazione d'uso;
 - 2) per le attività produttive ed artigianali in atto, anche se in contrasto con la destinazione d'uso della zona TR, sono consentiti gli interventi previsti per la zona BI, la cui normativa riferita agli impianti esistenti rimane applicabile, al fine di consentire il mantenimento delle attività stesse, fino alla trasformazione prevista dal P.R.G.C., purché non nocive o moleste ai sensi della normativa vigente in materia;
 - 3) per le attività coerenti con la zona TR sono consentiti gli interventi di cui alla Tabella normativa.
- Inoltre sono ammessi:
- 1) opere di recinzione a giorno dei fondi della tipologia ammessa nelle aree agricole (cfr. R.E.);
 - 2) opere di manutenzione ordinaria e straordinaria senza mutamento di destinazione d'uso sui manufatti eventualmente presenti;
 - 3) mantenimento delle attività agricole in atto.

Nel caso di attività produttive che si delocalizzano o che cessano la propria attività lasciando le aree disponibili per nuovi insediamenti residenziali, si prevede l'obbligo di operare verifiche atte ad accertare la sussistenza di rischi o fattori di nocività oppure contaminazione, così come indicato dall'art. 6 della L.R. 42/2000. Trattandosi di aree di trasformazione d'uso da industriale a residenziale, le verifiche dovranno essere condotte prendendo a riferimento le CSC di cui alla Tabella 1, colonna A, Allegato 5, Titolo V, Parte Quarta del D.Lgs n. 152/2006 e s.m.i.

Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 60 NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

Nella Tabella normativa di seguito riportata sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle prescrizioni particolari.

Zona urbanistica	TR- Zona di trasformazione a prevalente destinazione residenziale	
Destinazioni d'uso	Principali: r, c2, d2, tr2	
	Compatibili: p5, tr4, tr5, tr6	
Tipi di intervento	MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, AE, SE, RU, CO	
Modalità di attuazione	Intervento diretto (*): MO, MS, RS, RE.I, RE.II S.U.E.: RS, RE.I, RE.II, RE.III, AE, SE, RU, CO	
Indici urbanistici ed edilizi	It: vedi Schede d'Area If: 0,3 mq/mq Rc: 40%; ovvero vedi Schede d'Area H: 10,5 m (2 p.f.t.+ sottotetto abitabile); ovvero vedi Schede d'Area Ip: 40%; ovvero vedi Schede d'Area	
Prescrizioni particolari	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Destinazioni d'uso.</i> La previsione di insediamento di destinazioni differenti dalla residenza deve risultare compatibile con quest'ultima in relazione ai criteri di classificazione acustica ed altre normative specifiche di settore. In presenza di attività c2 si rimanda al precedente art. 6, lettera B. - <i>(*) Tipi e Modalità di intervento.</i> Nel rispetto e coerentemente a quanto prescritto dall'articolo 34 comma 6 lettera B gli interventi diretti previsti dalla presente tabella normativa, eccedenti la manutenzione straordinaria (MS), sono da considerare ammissibili successivamente all'avvenuta rifunzionalizzazione prevista dal P.R.G.C. mediante S.U.E. - Area TR n. 3266. Si rimanda all'allegato A e B alle NTA per l'individuazione di prescrizioni specifiche descritte nella scheda d'area. - Aree TR 2522 e 2362. <ul style="list-style-type: none"> - Le viabilità interne sono riconducibili, limitatamente alla carreggiata, ad una viabilità di tipo "C" alla quale vengono affiancate aree a parcheggio in funzione delle specifiche esigenze riscontrate in loco. - L'allineamento in arretramento della mezzeria stradale degli edifici deve risultare pari ad almeno 12,25 m; sono ammesse distanze inferiori per gli edifici preesistenti che si intendono mantenere e, per i nuovi edifici prospicienti corso Nuova Italia se ne richiede la costruzione sul filo strada per garantire l'allineamento con i fabbricati esistenti. 	

Art. 36 Prescrizioni per la zona destinata ad attività produttive esistenti – BI

Le aree comprese nella zona urbanistica BI riguardano parti del territorio occupate da impianti produttivi esistenti.

Per tali zone il P.R.G.C. intende confermare le caratteristiche produttive, consentendo gli adeguamenti fisico-funzionali per le attività già insediate ed i necessari completamenti dell'area urbanistica con nuove attività, come precisato nella relativa Tabella normativa.


Per la zona BI valgono le seguenti prescrizioni:

- a) indice di utilizzazione fondiaria, territoriale e rapporto di copertura non superiore a quello indicato in Tabella normativa.
- b) sono consentiti gli interventi previsti dalla Tabella normativa. In particolare per interventi di ampliamento (AE) e completamento (CO) di SUL pari o superiore a 3.000 mq e di ristrutturazione urbanistica (RU), si richiede la formazione di SUE per il contestuale reperimento delle aree a standard, di cui all'Art. 21 L.R. 56/77, corrispondenti al 10% della superficie fondiaria dell'area interessata dall'intervento;
- c) l'uso residenziale è consentito limitatamente all'abitazione del proprietario e del personale di custodia per una quota massima, fatte salve le quantità esistenti, del 10% della SUL destinata effettivamente all'attività produttiva: un minimo di 120 mq è comunque sempre consentito per ogni azienda produttiva insediata e non deve essere superato un massimo di 200 mq per azienda; tale superficie rientra nel computo delle capacità edificatorie previste per la zona.
Il P.R.G.C. ammette inoltre attività di vendita diretta dei beni prodotti dall'attività produttiva insediata (spaccio) per una superficie massima di 250 mq per ogni azienda insediata.
La destinazione terziaria è parzialmente consentita, ma deve essere direttamente correlata all'attività produttiva e contenuta nel limite massimo del 10% della Sul massima prevista per ciascuna zona;
- d) gli eventuali edifici residenziali, commerciali e terziari che sono stati resi possibili e realizzati in virtù di precedenti strumenti urbanistici generali ed esecutivi, qualora non individuati puntualmente e conseguentemente disciplinati dal presente P.R.G.C., conservano la loro funzione in atto alla data di adozione del Progetto Preliminare.
Su di essi sono consentiti gli interventi previsti per le zone di tipo BR.III;
- e) deve essere garantita la realizzazione di autorimesse private nelle quantità previste all'art. 5 delle NTA sempre in caso di AE, SE, RU e CO, utilizzando i criteri previsti dall'Art. 49 delle presenti norme. Per i lotti già edificati qualora assenti o presenti in misura inferiore a quella prevista dalla legge 122/1989, è possibile realizzare autorimesse private purché realizzate secondo le prescrizioni specifiche di cui all'Art. 49 delle N.T.A.;
- f) è vietato il deposito di materiali a cielo libero, l'attività di rottamazione, nonché la commercializzazione di parti di recupero di autoveicoli. E' ammesso il deposito delle materie prime, dei semilavorati funzionali all'attività in corso nonché lo stoccaggio temporaneo dei prodotti finiti. L'attività di rottamazione, nonché la commercializzazione di parti di recupero di autoveicoli è ammessa limitatamente alle attività preesistenti alla data di adozione del progetto preliminare, nel limite e nel rispetto delle normative di settore;

Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 60 NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

Per ogni intervento edilizio che prevede l'insediamento o la modifica di attività classificate Seveso o sottosoglia Seveso, si rimanda a quanto disposto dall'art. 60bis.

Nelle Tabelle normative sotto riportate sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle prescrizioni vincolanti connesse al tipo di intervento edilizio e/o alla destinazione d'uso in progetto.

Zona urbanistica	BI: Zona ad attività artigianali e produttive esistenti	
Destinazioni d'uso	Principali: p1, p2, p4, p5	
	Compatibili: p3, c3, d2, tr4	
Tipi di intervento	MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, AE, SE, RU, CO	
Modalità di attuazione	Intervento diretto: MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, AE Permesso convenzionato: SE, CO S.U.E.: RU	
Indici urbanistici ed edilizi	Uf: 0,7 mq/mq Rc: 70% H: 12 m, ovvero a altezza esistente se maggiore Ip: 10% solo per interventi SE, RU, CO	
Prescrizioni particolari	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Destinazioni d'uso.</i> strutture di vicinato sempre ammesse, per le compatibilità in generale si veda l'art. 6, comma 2 - <i>Parametri edilizi.</i> Le aree permeabili dovranno essere alberate. - <i>Altezze.</i> Gli impianti tecnologici derogano all'altezza massima fatto salvo il parere del Comune valutate le motivazioni della richiesta la documentata necessità, l'assenza di alternative e , l'incidenza sul paesaggio. - <i>Reperimento degli standard.</i> In riferimento all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e nel rispetto di quanto richiesto all'art. 6 punto 1. Nel caso di attività artigianali o riconducibili ad esse: 10% di Sf. e le dotazioni richieste dalle attività compatibili sono calcolate autonomamente. Per gli interventi di CO e AE gli standard sono calcolati sulla quantità in ampliamento. - Per l'area BI 2273 è ammessa come compatibile la destinazione C2 per la porzione di area inserita in "Addensamento Storico Rilevante A1" - Per l'ara BI 3360 in caso di interventi attuabili mediante Permesso convenzionato o S.U.E. si prevede la realizzazione di una fascia vegetata di larghezza pari a 1,5 m posta lungo le viabilità esistenti da piantumare con vegetazione arborea e arbustiva che abbia un effetto schermante. 	

Art. 37 Prescrizioni per la zona destinata ad attività produttive di completamento della Cascina Sant'Alessandro – BI/a

Le aree comprese nella zona urbanistica BI riguardano parti del territorio poste al margine dell'area occupata da impianti produttivi esistenti della Cascina Sant'Alessandro.

Per tali zone il P.R.G.C. intende confermare le caratteristiche produttive, consentendo gli adeguamenti fisico-funzionali per le attività già insediate ed i necessari completamenti dell'area urbanistica con nuove attività, come precisato nella relativa Tabella normativa.


Per la zona BI/a valgono oltre alle prescrizioni riportate nella tabella normativa, le seguenti prescrizioni:

- b) sono consentiti gli interventi previsti dalla Tabella normativa. In particolare per interventi di ampliamento (AE) e completamento (CO) di SUL pari o superiore a 3.000 mq e di ristrutturazione urbanistica (RU), si richiede la formazione di SUE per il contestuale reperimento delle aree a standard, di cui all'Art. 21 L.R. 56/77, corrispondenti al 10% della superficie fondiaria dell'area interessata dall'intervento;
- c) l'uso residenziale è consentito limitatamente all'abitazione del proprietario e del personale di custodia per una quota massima, fatte salve le quantità esistenti, del 10% della SUL destinata effettivamente all'attività produttiva: un minimo di 120 mq è comunque sempre consentito per ogni azienda produttiva insediata e non deve essere superato un massimo di 200 mq per azienda; tale superficie rientra nel computo delle capacità edificatorie previste per la zona.
Il P.R.G.C. ammette inoltre attività di vendita diretta dei beni prodotti dall'attività produttiva insediata (spaccio) per una superficie massima di 250 mq per ogni azienda insediata.
La destinazione terziaria è parzialmente consentita, ma deve essere direttamente correlata all'attività produttiva e contenuta nel limite massimo del 10% della Sul massima prevista per ciascuna zona;
- e) deve essere garantita la realizzazione di autorimesse private nelle quantità previste all'art. 5 delle NTA sempre in caso di AE, SE, RU e CO, utilizzando i criteri previsti dall'Art. 49 delle presenti norme. Per i lotti già edificati qualora assenti o presenti in misura inferiore a quella prevista dalla legge 122/1989, è possibile realizzare autorimesse private purché realizzate secondo le prescrizioni specifiche di cui all'Art. 49 delle N.T.A.;
- f) è vietato il deposito di materiali a cielo libero, l'attività di rottamazione, nonché la commercializzazione di parti di recupero di autoveicoli. E' ammesso il deposito delle materie prime, dei semilavorati funzionali all'attività in corso nonché lo stoccaggio temporaneo dei prodotti finiti. L'attività di rottamazione, nonché la commercializzazione di parti di recupero di autoveicoli è ammessa limitatamente alle attività preesistenti alla data di adozione del progetto preliminare, nel limite e nel rispetto delle normative di settore;

Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 60 NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

Per ogni intervento edilizio che prevede l'insediamento o la modifica di attività classificate Seveso o sottosoglia Seveso, si rimanda a quanto disposto dall'art. 60bis.

Nelle Tabelle normative sotto riportate sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle prescrizioni vincolanti connesse al tipo di intervento edilizio e/o alla destinazione d'uso in progetto.

Zona urbanistica	BI/a: Zona ad attività artigianali e produttive di completamento della Cascina Sant'Alessandro	
Destinazioni d'uso	Principali: p1, p2, p4, p5	
	Compatibili: p3, c3, d2, tr4	
Tipi di intervento	MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, AE, SE, RU, CO, NI	
Modalità di attuazione	Intervento diretto: MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, AE Permesso convenzionato: SE,CO S.U.E.: RU	
Indici urbanistici ed edilizi	Uf: 0,4 mq/mq	

	Rc: 40% H: 12 m, Ip: 30%
Prescrizioni particolari	- <i>Destinazioni d'uso.</i> strutture di vicinato sempre ammesse, per le compatibilità in generale si veda l'art. 6, comma 2 - <i>Parametri edilizi.</i> Le aree permeabili dovranno essere alberate. - <i>Altezze.</i> Gli impianti tecnologici derogano all'altezza massima fatto salvo il parere del Comune valutate le motivazioni della richiesta la documentata necessità, l'assenza di alternative e, l'incidenza sul paesaggio.
Prescrizioni particolari	- <i>Reperimento degli standard.</i> In riferimento all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e nel rispetto di quanto richiesto all'art. 6 punto 1. Nel caso di attività artigianali o riconducibili ad esse: 20% di Sf. e le dotazioni richieste dalle attività compatibili sono calcolate autonomamente. Per gli interventi di CO e AE gli standard sono calcolati sulla quantità in ampliamento.

Art. 38 Prescrizioni per la zona destinata ad attività economiche – BC

Le aree comprese nella zona BC riguardano parti del territorio in cui risultano insediate attività economiche (commerciali, culturali, per lo spettacolo, ricettive), che richiedono tipologie edilizie anche diverse da quelle residenziali.

Le attività proprie della zona a carattere commerciale per la vendita al dettaglio, devono rispettare i criteri e gli indirizzi contenuti nei "Criteri commerciali" approvati autonomamente dal Comune, riportati al precedente art. 6 p.to 2).


Per la zona BC si prescrive quanto segue:

- a) indice di utilizzazione fondiaria e rapporto di copertura non superiore a quello indicato in Tabella normativa, ovvero a quello esistente alla data di adozione del P.R.G.C. qualora quest'ultimo risulti maggiore.
- b) le destinazioni d'uso ammesse dalla tabella Normativa, purché al servizio di quelle economiche e terziarie proprie della zona, sono ammesse fino ad un massimo del 30% della SUL complessiva dell'area urbanistica. L'uso residenziale è consentito limitatamente all'abitazione del proprietario e del personale di custodia nei limiti degli indici di zona e del rapporto percentuale sopra indicato per un massimo di 120 mq di SUL per ogni attività economica o terziaria;
- c) Le attività proprie della zona a carattere commerciale per la vendita al dettaglio, devono rispettare i criteri e gli indirizzi contenuti nei "Criteri commerciali" approvati autonomamente dal Comune; l'attuazione è quindi subordinata al rispetto delle prescrizioni di cui al precedente art. 6, p.to 2);
- d) Gli standard urbanistici (art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i.) sono da reperire con specifiche modalità nei seguenti casi:
 - intervento di ampliamento edilizio (AE –con o senza contestuale SE) di SUL superiore a mq 100 e per intervento di completamento (CO) per una SUL max. di mq. 100: reperimento di aree a parcheggio pubblico pari al 40% della SUL in ampliamento. L'area è sempre monetizzabile;
 - interventi di sostituzione edilizia (SE) con cambi di destinazione d'uso, ristrutturazione urbanistica (RU) e completamento (CO) eccedente i 100 mq di SUL: e richiesta la realizzazione in loco di parcheggi pubblici per almeno il 40% della SUL in progetto, mentre la restante quota del 40% è monetizzabile;

- e) deve essere garantita la realizzazione di autorimesse private nelle quantità previste all'art. 5 delle NTA sempre in caso di AE, SE, RU e CO e in caso di RE se relativa all'intero edificio, utilizzando i criteri previsti dall'Art. 49 delle presenti norme. Per i lotti già edificati qualora assenti o presenti in misura inferiore a quella prevista dalla legge 122/1989, è possibile realizzare autorimesse private purché realizzate secondo le prescrizioni specifiche di cui all'Art. 49 delle N.T.A..

Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 60 NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

Nella Tabella normativa sotto riportata sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle prescrizioni vincolanti connesse al tipo di intervento edilizio e/o alla destinazione d'uso in progetto.

Zona urbanistica	BC – Zona ad attività economiche	
Destinazioni d'uso	Principali: c1, c2, d1, d2, tr1, tr2, tr4, tr6	
	Compatibili: r, p5, tr3, tr7, tr8	
Tipi di intervento	MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, AE, CO, SE, RU	
Modalità di attuazione	Intervento diretto: MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, AE Permesso convenzionato o S.U.E.: CO, SE, RU	
Indici urbanistici ed edilizi	Uf: 0,5 mq/mq - 0,25 mq/mq per l'area 3173 It: 0,5 mq/mq per interventi attuabili con SUE Rc: 50% o esistente se superiore H: 10,5 m o esistente se superiore (3 p.f.t.) Ip: 20%	

Prescrizioni particolari	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Modalità di intervento.</i> Il ricorso al S.U.E. è obbligatorio in caso di RU; in assenza di obbligo di SUE l'intervento si attua con un Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi art. 49 comma 4 della L.R. 56/77. - <i>Reperimento standard.</i> In riferimento all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e nel rispetto di quanto richiesto all'art. 6 punto 1 e, in presenza di attività c2, secondo le disposizioni richiamate all'art. 6, punto 2. - <i>Parametro "Ip".</i> L'applicazione del parametro è vincolante per interventi di CO (su lotti liberi), SE, RU. - <i>Incremento una tantum.</i> Ad esclusione dell'area urbanistica n° 2482 si consente un incremento "una tantum" del 20% della SUL esistente delle attività commerciali e terziarie in atto alla data di adozione del Nuovo P.R.G.C., anche in eccedenza agli indici fondiari previsti. - <i>per le aree n. 2608 e BC n. 2151: facenti parte del PEEP attuato.</i> Si fa riferimento alle disposizioni contenute del PEEP. - <i>BC n. 3381.</i> All'interno di quest'area si ammette l'installazione di apparati pubblicitari, visibili dall'autostrada, afferenti attività insediate all'interno del PIP o del L2.
---------------------------------	---

Art. 39 Prescrizioni per la zona destinata ad attività miste, artigianali e commerciali esistenti - BM

Le aree comprese nella zona urbanistica BM riguardano parti del territorio caratterizzate dalla presenza di attività miste rivolte all'artigianato di produzione e di servizio, al commercio.

Il P.R.G.C. intende mantenere tali aree, riqualificando, razionalizzando e completando il tessuto edilizio esistente, privilegiando e potenziando le attività proprie rispetto a quelle consentite.

Le destinazioni d'uso sono riferite a quelle in atto come precisato nella Tabella normativa, così come i tipi di intervento edilizio e le relative modalità di intervento.

Per la zona BM si prescrive quanto segue:

- a) indice di utilizzazione fondiaria, territoriale e rapporto di copertura non superiore a quello indicato in Tabella normativa, ovvero a quello esistente alla data di adozione del P.R.G.C. qualora quest'ultimo risulti maggiore.
- b) le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate dalla Tabella Normativa. I singoli interventi edilizi di: sostituzione edilizia (SE), ristrutturazione urbanistica (RU) e di completamento edilizio (CO) devono rispettare il seguente mix funzionale:
 - commercio-terziario: massimo 30%;
 - artigianato: minimo 70%.

L'uso residenziale è consentito limitatamente all'abitazione del proprietario e del personale di custodia per una superficie compresa tra un minimo di 120 mq comunque sempre consentito ed un massimo di 200 mq per ogni azienda insediata; tale superficie rientra nel computo delle capacità edificatorie complessive previste per la zona.

Il P.R.G.C. ammette inoltre attività di vendita diretta dei beni prodotti dall'attività artigianale insediata (spaccio) per una quota massima del 10% della Sul destinata alle attività artigianali con il limite di 100 mq per ogni azienda artigianale insediata.

- c) Le attività proprie della zona a carattere commerciale per la vendita al dettaglio, devono rispettare i criteri e gli indirizzi contenuti nei "Criteri commerciali" approvati

autonomamente dal Comune (in coerenza con la L.R. 28/99 “Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte” e la D.C.R. 56-10831 del 2006 e s.m.i.); l’attuazione è quindi subordinata al rispetto delle prescrizioni di cui al precedente art. 6, p.to 2); le attività commerciali al dettaglio già esistenti alla data di adozione del Nuovo P.R.G.C. sono confermate anche se eccedono la superficie di vicinato in adeguamento ai criteri commerciali comunali vigenti. L’apertura di nuove strutture commerciali di vicinato (250 mq di vendita) è consentita purché non si alterino le condizioni di sicurezza sulla viabilità esistente;

- d) deve essere garantita la realizzazione di posti auto privati nelle quantità previste all’art. 5 delle N.T.A.;
- e) Gli standard urbanistici (art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i.) sono da reperire con specifiche modalità in rapporto ai mix funzionali previsti nei seguenti casi:

Attività produttive:

- interventi di sostituzione edilizia (SE) con cambi di destinazione d’uso, ristrutturazione urbanistica (RU) e completamento (CO) su lotti liberi da edificazione: il reperimento di aree a servizi (10% della Sf) è sempre monetizzabile;


Attività commerciali:

- intervento di ampliamento edilizio (AE –con o senza contestuale SE) di SUL superiore a mq 100 e per intervento di completamento (CO) per una SUL max. di mq. 100: reperimento di aree a parcheggio pubblico pari al 40% della SUL in ampliamento. L’area è sempre monetizzabile;
- interventi di sostituzione edilizia (SE) con cambi di destinazione d’uso, ristrutturazione urbanistica (RU) e completamento (CO) eccedente i 100 mq di SUL: e richiesta la realizzazione in loco di parcheggi pubblici per almeno il 40% della SUL in progetto, mentre la restante quota del 40% è monetizzabile;
 - f) deve essere garantita la realizzazione di autorimesse private nelle quantità previste all’art. 5 delle NTA, sempre in caso di AE, SE, RU e CO e in caso di RE se relativa all’intero edificio , utilizzando i criteri previsti dall’Art. 49 delle presenti norme. Per i lotti già edificati qualora assenti o presenti in misura inferiore a quella prevista dalla legge 122/1989, è possibile realizzare autorimesse private purché realizzate secondo le prescrizioni specifiche di cui all’Art. 49 delle N.T.A.;
 - g) è vietato il deposito di materiali a cielo libero, l’attività di rottamazione, nonché la commercializzazione di parti di recupero di autoveicoli. E’ ammesso il deposito delle materie prime, dei semilavorati funzionali all’attività in corso nonché lo stoccaggio temporaneo dei prodotti finiti;
 - h) nelle aree confinanti o prospettanti lotti a prevalente destinazione residenziale, per interventi di AE, SE, RU e CO dovrà essere individuata una fascia di rispetto, ai sensi dell’art. 27, comma 7 della L.R. 56/77, corrispondente ad un arretramento, dai confini delle aree a destinazione prevalentemente residenziale, minimo di 10 metri o di ampiezza necessaria alla realizzazione di una cortina verde secondo le specifiche contenute nel documento Rapporto Ambientale.

Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all’art. 60 NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

Per ogni intervento edilizio che prevede l’insediamento o la modifica di attività classificate Seveso o sottosoglia Seveso, si rimanda a quanto disposto dall’art. 60bis.

Nella Tabella normativa sotto riportata sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle prescrizioni particolari.

Zona urbanistica	BM - Zona ad attività miste, artigianali e commerciali esistenti	
Destinazioni d'uso	Principali: p2, p4, p5, c2	
	Compatibili: r, p1, c3, tr4	
Tipi di intervento	MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, DE, AE, SE, RU, CO	
Modalità di attuazione	Intervento diretto: MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, DE, AE Permesso convenzionato o S.U.E.: SE, RU, CO	
Indici urbanistici ed edilizi	Uf: 0,7 mq/mq Rc: 60% H: 8 m; 12 m per le aree 3249, 3264, 2543, 2005, 2512; ovvero altezza pari a quella esistente se maggiore Ip: 10% solo per interventi SE, RU, CO	
Prescrizioni particolari	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Destinazioni d'uso.</i> strutture di vicinato sempre ammesse, per le compatibilità in generale si veda l'art. 6, comma 2 - <i>Modalità intervento.</i> Interventi SE, CO: Permesso Convenzionato; intervento RU: S.U.E.. - <i>Altezze.</i> Gli impianti tecnologici derogano all'altezza massima fatto salvo il parere del Comune valutate le motivazioni della richiesta la documentata necessità, l'assenza di alternative e l'incidenza sul paesaggio. - <i>Reperimento degli standard.</i> In riferimento all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e nel rispetto di quanto richiesto all'art. 6, comma 1. Nel caso di attività artigianali o riconducibili ad esse: 10% di Sf. e le dotazioni richieste dalle attività compatibili sono calcolate autonomamente. Per gli interventi di CO e AE gli standard sono calcolati sulla quantità in ampliamento. 	

<p>Prescrizioni particolari</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Interventi con SUL maggiore di 1.000mq.</i> Piantumazione di alberi ad alto fusto su un'area non inferiore al 10% della superficie fondiaria libera. - <i>BM n.2621.</i> sull'edificio commerciale esistente gli interventi ammessi sono attuabili con titolo abilitativo diretto fino alla RE(I e II), mentre per quelli eccedenti la RE (interventi DE, AE, SE, mutamento di destinazione d'uso, con ampliamenti ammessi una sola volta nel limite del 20% della superficie lorda esistente) saranno subordinati ad un permesso convenzionato ai sensi del comma 4 art. 49, LR 56/77 e s.m.i. La convenzione sarà finalizzata al reperimento dei posti auto necessari al fine di soddisfare le dotazioni minime previste per le attività da insediare realizzando e sistemando i parcheggi sull'area individuata nell'Allegato A delle NTA come "Area oggetto di cessione" 1. Aree soggette a compensazione. Qualora il Permesso Convenzionato si attui prima della stipula della Convenzione del SUE TR n.3266, la convenzione del medesimo dovrà prevedere l'anticipazione della compensazione tra le proprietà confinanti attraverso le quali attuare la cessione e l'acquisizione delle "Aree oggetto di cessione" necessarie alla sistemazione finale prevista dal PRGC e garantire la realizzazione dell'area a parcheggi sull'"Area oggetto di cessione" 1. Si rimanda all'allegato A alle NTA per l'individuazione di prescrizioni specifiche sopra descritte. - <i>BM n. 3249.</i> All'interno di quest'area si ammette l'installazione di apparati pubblicitari, visibili dall'autostrada, afferenti attività insediate all'interno del PIP o del L2.
--	--

Art. 40 Prescrizioni per la zona di trasformazione a prevalente destinazione terziario-commerciale - TT

Le aree comprese nella zona urbanistica TT riguardano parti del territorio per le quali, indipendentemente dallo stato di fatto, il P.R.G.C. prevede interventi di sostanziale ristrutturazione urbanistica di territori urbani che per la loro particolare ubicazione o condizione attuale è da ritenere opportuna la presenza di quote minime di attività economiche e di servizi pubblici.

L'attuazione delle previsioni di Piano è subordinata a permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 49, comma 5 della L.R. 56/77 qualora le aree urbanistiche presentino limitata estensione o più facili soluzioni progettuali. Queste aree sono individuate in cartografia di progetto (Tav. P2).


Per la zona TT valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- a) aree attuabili con Permesso di Costruire Convenzionato:
si applicano i parametri urbanistici riportati nella Tabella normativa e le prescrizioni richiamate ai punti 1), 3), 4) e 5) della precedente lettera a.1). In questi casi gli standard urbanistici risultano sempre completamente monetizzabili;
- b) in fase transitoria, ovvero in assenza di permesso di costruire convenzionato,
per gli edifici esistenti, alla data di adozione del progetto preliminare ed in attesa della trasformazione urbanistica prevista dal PRGC sono ammessi:

- 1) per le attività in contrasto con la zona TT, interventi di manutenzione e risanamento conservativo senza cambi di destinazione d'uso;
- 2) per le attività produttive ed artigianali in atto, anche se in contrasto con la destinazione d'uso della zona TT, sono consentiti gli interventi previsti per la zona BI, la cui normativa riferita agli impianti esistenti rimane applicabile, al fine di consentire il mantenimento delle attività stesse, fino alla trasformazione prevista dal P.R.G.C., purché non nocive o moleste ai sensi della normativa vigente in materia;
- 3) per le attività coerenti con la zona TT sono consentiti gli interventi di cui alla Tabella normativa.

Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 60 NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

Nella seguente Tabella normativa sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle prescrizioni particolari.

Zona urbanistica	TT - Zona di trasformazione a prevalente destinazione terziario-commerciale	
Destinazioni d'uso	Principali: r, c2, d1, d2, tr1, tr2, tr3	
	Compatibili: p4, p5, tr4, tr5, tr6, tr8	
Tipi di intervento	MO, MS, RS, RE.I, RE.II, AE, SE, RU, CO	
Modalità di attuazione	Intervento diretto: MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, AE, SE, RU, CO S.U.E.: --	
Indici urbanistici ed edilizi	If: 0,3 mq/mq Rc: 50% H: 12 m (3 p.f.t + sottotetto abitabile) Ip: 10%	
Prescrizioni particolari	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Destinazioni d'uso.</i> L'eventuale previsione di insediamento di destinazioni residenziali deve risultare compatibile con le destinazioni prevalenti, in relazione ai criteri di classificazione acustica ed altre normative specifiche di settore. In presenza di attività c2 si rimanda al precedente art. 6, lettera B. - <i>Parcheggi privati.</i> Viene richiesto il soddisfacimento della L.122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1mq/10mc) 	

Art. 41 Prescrizioni per la zona destinata ad attività produttive di nuovo impianto da sottoporre a PIP- DI/pip

La DI/pip costituisce una parte del territorio comunale caratterizzata da aree libere o parzialmente occupate per le quali è prevista la formazione del Piano per Insediamenti Produttivi (PIP) di cui all'art. 42 della LR 56/1977 e sm.i.. Tali aree urbanistiche, contraddistinte dai n° 2540, 2551, 2553, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560 coincidono con il perimetro del "Nuovo Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.)" adottato con DCC n. 52 del 9/9/1992 variata con DCC n. 15 del 2/3/2004, e variato

con Variante 1 al PIP approvata con DCC n. 42 del 27/9/2006 e Variante art. 34 L.865/71 approvata con DCC n. 34 del 16/11/2009.

Sono confermate le prescrizioni del PRGC vigente affinché permanga la necessaria continuità programmatoria. In particolare:

Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

- destinazioni proprie: impianti per attività produttive, industriali o artigianali, non nocive né moleste (ovvero non comportanti emissioni di polveri, esalazioni inquinanti, rumori eccessivi, vibrazioni, pericoli di scoppio, scarichi inquinanti): uffici collegati alle attività, attrezzature e servizi sociali per gli addetti alla produzione, tettoie; p1
- destinazioni ammesse: impianti per attività non produttive che richiedono edifici assimilabili, per tipologia edilizia, alle attività produttive: quali commercio, magazzini di deposito, depositi di autotrasportatori; residenza per titolari o custodi (o chi, per ragioni di lavoro, deve obbligatoriamente risiedervi) nelle dimensioni più avanti specificate; p2
- destinazioni in contrasto: le attività produttive escluse dalle destinazioni proprie; per le attività esistenti, riscontrate nocive e moleste su relazione dell'Unità Sanitaria Locale, si richiederà, tramite apposita ordinanza del Sindaco ed entro limiti di tempo congrui, la predisposizione di ogni strumento atto ad eliminare le cause di nocività e molestia; scaduto il periodo di tempo prefissato ed ove le predisposizioni non siano state effettuate o effettuate in misura inadeguata, l'impianto viene classificato quale impianto in sede impropria ai sensi e con gli effetti dell'art. 26, comma 1°, sub. e) della L.R. 56/77;
- cambiamenti di destinazione in attività commerciali all'ingrosso e/o al dettaglio sono ammessi a condizione che siano soddisfatti i relativi standards come definiti dall'art. 21 L.R. 56/77; c1 e c2

A specificazione di quanto sopra si precisa che sono ammessi gli edifici direttamente attinenti al processo produttivo, comprese le attività direzionali, depositi e magazzini per lo stoccaggio e lo smaltimento dei materiali destinati o provenienti dalle lavorazioni oppure per merci varie destinate al rifornimento del sistema di distribuzione della zona gravitante sull'area oppure inerenti le attività di costruzione (per questi casi in misura non superiore al 15% della superficie globale dei lotti); sono inoltre considerate destinazioni proprie le attività commerciali e per il tempo libero e attrezzature ricettive, limitatamente alle porzioni di P.I.P. a ciò specificatamente destinate in misura non superiore al 40% della superficie globale dei lotti; sono ammesse le residenze del titolare (o chi per esso) o del custode o di addetti strettamente necessari ai servizi di sorveglianza o di manutenzione continua degli impianti; la realizzazione delle unità residenziali è ammessa solo in presenza di unità locali di superficie lorda pari ad almeno 400mq; la superficie delle residenze deve essere contenuta entro i valori fissati per l'edilizia residenziale pubblica, aumentati del 10%.

Gli insediamenti che, sulla base della specifica legislazione, vengono definiti "nocivi", potranno insediarsi solo previo giudizio insindacabile del Consiglio Comunale su conforme parere dell'ASL da procurarsi in base all'esame del progetto edilizio di dettaglio e di una relazione in cui risultino specificate tutte le provvidenze previste per rendere innocui i residui nocivi comunque configurabili in relazione alle norme sul trattamento degli agenti inquinanti.

Tipi di intervento ammessi:

- demolizioni (D) per eventuali preesistenze incompatibili;
- nuova costruzione (NC);
- gli edifici, una volta costruiti, potranno essere oggetto di interventi di MO, MS, RC, RE.I, RE.II, RE.III, D, AE, SE
- gli edifici esistenti utilizzati potranno essere assoggettati a: MO, MS, RE.I, RE.II, AE e SE

Modalità di intervento:

- Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP art. 27 Legge 865/71- art. 41 L.R. 56/77).

Parametri:


- Q: rapporto di copertura massimo = 50% della superficie fondiaria dei lotti;
 H: altezza massima = 12,00ml salvo altezze maggiori per volumi tecnici e parti tecnologicamente indispensabili;
 dc: distanza minima dai confini = 6,00 ml oppure nulla per costruzioni a confine; nel caso di presenza di fosso irriguo a confine la distanza dc da esso viene determinata in 1,50ml.;
 df: visuale libera minima = 12,00ml; nel caso della presenza di fosso irriguo la distanza df è pari al doppio della dc sopra stabilita.

Standards urbanistici = art. 21 della L.R. 56/77:

- 20% della St per i nuovi insediamenti produttivi, 10 % della Sf per gli insediamenti esistenti;
- per gli insediamenti commerciali e direzionali dovrà essere prevista una superficie per servizi pubblici all'interno dei lotti pari al 100% della superficie lorda di pavimento per i nuovi impianti e pari all'80% per gli interventi di cui alle lettere e) e f) all'art.13 della L.R. 56/77, nonché il numero di parcheggi richiesto dai criteri commerciali vigenti (art. 6, p.to 2 delle NTA).
- per le residenze ammesse, ferme restando le prescrizioni riportate alle “Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto” del presente articolo, potranno esser realizzate solo nel caso di unità locali insediate la cui superficie lorda utile destinata alla produzione non sia inferiore a 400 mq; la SUL residenziale non può superare il 20% di quella complessivamente prevista; mq. 150 di SUL sono comunque consentiti; è ammessa la ristrutturazione edilizia di abitazioni esistenti, anche se con valori superiori a quelli riportati. In caso di redazione di un nuovo PIP, fermo restando quanto sopra prescritto, per ogni azienda produttiva, sarà ammessa la realizzazione di residenza con un limite massimo di 200 mq per azienda.

Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 60 NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

Nella Tabella seguente normativa sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle prescrizioni particolari.

Zona urbanistica	DI/pip – zona ad attività produttive con PIP in attuazione	
Destinazioni d'uso	Principali: p2, p3, p4, c2	
	Compatibili: c1, d2, tr2, tr3	
Tipi di intervento	MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, AE, SE, CO, NI	
Modalità di attuazione	Intervento diretto: MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, S.U.E.: Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP art. 27 Legge 865/71- art. 41 L.R. 56/77).	
Indici urbanistici ed edilizi	Ut: vedi PIP approvato Rc: vedi PIP approvato H: vedi PIP approvato Ip: vedi PIP approvato	
Prescrizioni particolari	- <i>Altezze.</i> Gli impianti tecnologici derogano all'altezza massima fatto salvo il parere del Comune valutate le motivazioni della richiesta la	

	documentata necessità, l'assenza di alternative e l'incidenza sul paesaggio. - <i>Reperimento standard.</i> vedi PIP approvato - <i>Tipologia edilizia.</i> vedi PIP approvato
--	--

Art. 42 Prescrizioni per la zona destinata ad attività terziarie di nuovo impianto - DC

Le aree comprese nella zona urbanistica DC riguardano parti del territorio non ancora impegnate da processi urbanizzativi, nelle quali il P.R.G.C. intende favorire interventi di nuovo impianto per attività terziarie o commerciali mediante la formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

In merito all'area 2539. Si prende atto di un PEC di iniziativa privata presentato ma non concluso su quest'area (si rimanda all'articolo 61 per i riferimenti di approvazione). Il Nuovo P.R.G.C. in considerazione del fatto che la convenzione del suddetto PEC è scaduta, trasforma la previsione in un area di nuovo impianto a destinazione terziaria.

L'attuazione delle previsioni di Piano è subordinata alla formazione strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata (PEC), di cui agli artt. 43 e 44 della L.R. 56/77 e s.m.i , ognuno esteso all'intera area urbanistica. Qualora ciò non risulti possibile il primo SUE dovrà rispettare le seguenti condizioni:

- il PEC dovrà risultare esteso a non meno dei 3/5 dell'intera superficie dell'area urbanistica e le sue soluzioni progettuali dovranno essere compatibili con la realizzazione successiva delle restanti parti;
- gli elaborati progettuali dovranno contenere le necessarie verifiche grafiche atte a garantire la realizzazione delle capacità edificatorie delle restanti parti acquisendo, per queste ultime, il contenuto ed il valore di "Progetto di Coordinamento Urbanistico degli Interventi".

Il Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa prevede la stipula di una convenzione tra Comune e Privati per la definizione del reperimento degli standard urbanistici e la realizzazione delle opere di urbanizzazione;

Per la zona DC si prescrive inoltre quanto segue:

- a) l'edificazione avviene nel rispetto dell'indice territoriale stabilito dalla Tabella Normativa per la zona o per l'area urbanistica;
- b) Le destinazioni ammesse sono quelle indicate nella rispettiva Tabella Normativa.
- c) L'apertura di nuove strutture commerciali di vicinato (250 mq di vendita) è consentita purché non si alterino le condizioni di sicurezza sulla viabilità esistente;
- d) deve essere garantita la realizzazione di posti auto privati nelle quantità previste all'art. 5 delle N.T.A.;
- e) è vietato il deposito di materiali a cielo libero, l'attività di rottamazione, nonché la commercializzazione di parti di recupero di autoveicoli. E' ammesso il deposito delle materie prime, dei semilavorati funzionali all'attività in corso nonché lo stoccaggio temporaneo dei prodotti finiti. L'attività di rottamazione, nonché la commercializzazione di parti di recupero di autoveicoli è ammessa limitatamente alle attività preesistenti alla data di adozione del progetto preliminare, nel limite e nel rispetto delle normative di settore;
- f) deve essere garantita la realizzazione di autorimesse private nelle quantità previste all'art. 5 delle NTA, utilizzando i criteri previsti dall'Art. 49 delle presenti norme.


In via transitoria, in attesa dell'attuazione del piano mediante SUE, sono esclusivamente consentite le seguenti opere:

- recinzione a giorno dei fondi con le modalità previste dal R.E. vigente per le aree agricole;

- manutenzione ordinaria e straordinaria senza mutamento di destinazione d'uso sui manufatti eventualmente presenti;
- mantenimento delle attività agricole in atto.

Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 60 NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

Nella seguente Tabella Normativa sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle prescrizioni particolari

Zona urbanistica	DC – Zona destinata ad attività terziarie di nuovo impianto	
Destinazioni d'uso	Principali: c1, c2, d1, d2, tr1, tr2	
	Compatibili: p2, p4, p5, tr3, tr4	
Tipi di intervento	MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, AE, SE, CO, NI	
Modalità di attuazione	Intervento diretto: MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, S.U.E.: AE, SE, CO, NI	
Indici urbanistici ed edilizi	Ut: 0,3 mq/mq Rc: 30% H: 18 m Ip: 20%	
Prescrizioni particolari	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Destinazioni d'uso.</i> Strutture di vicinato sempre ammesse, per le compatibilità in generale si veda l'art. 6, comma 2 - <i>Modalità di intervento.</i> Gli interventi diretti indicati sono ammessi sugli edifici realizzati in attuazione del S.U.E.; - <i>Altezze.</i> Gli impianti tecnologici derogano all'altezza massima fatto salvo il parere del Comune valutate le motivazioni della richiesta la documentata necessità, l'assenza di alternative e l'incidenza sul paesaggio. - <i>Reperimento standard.</i> In riferimento all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e nel rispetto di quanto richiesto all'art. 6 punto 1. Nel caso di attività artigianali o riconducibili ad esse: 20% di St. Le dotazioni richieste dalle attività compatibili sono calcolate autonomamente. - <i>Tipologia edilizia.</i> Capannone con eventuale palazzina uffici. - Durante l'attuazione dell'intervento si dovrà provvedere alla formazione di schermature verdi mediante la messa a dimora di alberi di alto fusto e cespugli appartenenti alle essenze autoctone sia lungo il perimetro dell'area che in corrispondenza dei piazzali di sosta e degli edifici. 	

Art. 43 Prescrizioni per la zona destinata ad attività estrattive - US

Nelle aree destinate ad attività estrattive il PRGC riconosce le autorizzazioni in vigore per la coltivazione di cave, rilasciate all'avente titolo tramite deliberazioni del Consiglio Comunale in base ai disposti della L. R. 22/11/1978 n°69 e s.m.i.

Le attività di cava già autorizzate a norma di legge, dovranno cessare nei termini previsti dalle relative convenzioni e porre in essere a tale data, ove non cessate precedentemente, gli impegni convenzionali assunti.

L'individuazione di nuovi siti su cui attivare attività estrattiva è inibita; vengono fatte salve le disposizioni legislative sovracomunali vigenti; per le autorizzazioni in vigore si ammettono ampliamenti contigui ai siti in attività e subordinatamente all'esaurimento delle prime per una sola volta, previo valutazione favorevole ai sensi della L.R. n. 69/78.

All'interno delle aree estrattive è ammessa la realizzazione di costruzioni transitorie (ai sensi del comma 1, lettera c), dell'Art. 56 L.R. 56/77 e s.m.i.) a supporto delle attività estrattive con i seguenti limiti:

- tettoie aperte da almeno tre lati per il ricovero dei mezzi d'opera: superficie coperta massima ammessa pari a 200 mq;
- edificio per uffici ad 1 p.f.t. con una superficie lorda di pavimento non superiore a 100 mq;
- impianti per il trattamento e lavorazione del materiale cavato.


Tutte le costruzioni sopraccitate hanno carattere transitorio e dovranno essere demolite alle date di scadenza dell'attività di escavazione prevista dai permessi di costruire rilasciati.

E' sempre esclusa la destinazione residenziale.

Nel caso di inosservanza delle prescrizioni emanate con il provvedimento di autorizzazione è prevista l'applicazione delle sanzioni previste dalle leggi vigenti al momento della contestazione dell'inosservanza.

Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 60 NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

Nella seguente Tabella normativa sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle prescrizioni particolari.

Zona urbanistica	US - Zona ad attività estrattive	
Destinazioni d'uso	Principali: p6	
	Compatibili: --	
Tipi di intervento	MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, AE, CO, SE	
Modalità di attuazione	Intervento diretto: MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, AE, CO, SE Permesso convenzionato: vedi "Prescrizioni particolari"	
Indici urbanistici ed edilizi	Uf: --; Rc: cfr. 4° comma; H: Tettoie: max. 6 m	

	Ip: --
Prescrizioni particolari	<ul style="list-style-type: none"> - Tutti gli interventi di primo impianto di ampliamento dei siti esistenti sono subordinati ad atto convenzionale nel rispetto delle leggi vigenti. - I progetti di ripristino devono essere dettagliati, anche nella valutazione economica, ed assicurati da una idonea copertura fidejussoria;

Art. 44 Prescrizioni per la zona destinata alla distribuzione di carburanti - IC

Le aree comprese nella zona urbanistica IC riguardano parti del territorio dove sono attualmente insediati impianti per la distribuzione del carburante e che il PRGC, anche in applicazione delle leggi di settore vigenti, intende confermare, consentendo i successivi adeguamenti fisico-funzionali per le attività già insediate.

Le aree sono individuate in conformità con le disposizioni legislative di settore ed in particolare alle “Disposizioni attuative dell’art. 2 della L.R. 14/2004”, Allegati A, B pubblicati sul BUR n° 1 del 05/01/2005 a cui si rimanda per la progettazione degli interventi di ampliamenti o potenziamenti.

Per la zona IC si prescrive quanto segue:

- a) oltre alle attività strettamente connesse alla distribuzione del carburante (sottocategoria C3 del precedente Art. 10) sono ammesse, a corollario delle stesse, attività accessorie riconducibili alle seguenti: lavaggio autoveicoli, assistenza tecnica agli stessi, commercio al dettaglio di prodotti di immediata utilizzazione, distribuzione di giornali e tabacchi e generi di primo conforto (bar, snack, tavola calda, etc.) e quant’altro indicato dalle leggi di settore. Per quanto concerne le attività di vendita al dettaglio in sede fissa, si rimanda inoltre alle disposizioni contenute al precedente art. 6;
- b) il rapporto di copertura degli edifici (comprensivo di tettoie o pensiline con profondità superiore a mt. 1,50) non deve superare il valore indicato nella Tabella Normativa;
- c) la capacità edificatoria e l’altezza massima dei manufatti deve essere mantenuta all’interno di quanto stabilito dalla Tabella Normativa. E’ consentito l’uso residenziale relativo alle attività svolte, nella misura massima di 120 mq di SUL;
- d) le distanze dalle strade dei manufatti e fabbricati strettamente connessi agli impianti di erogazione dei carburanti dovranno rispettare una distanza minime di 10 m. dal ciglio stradale, gli altri dovranno rispettare le disposizioni contenute nel successivo artt. 56 e 57 delle NTA;
- e) E’ facoltà della pubblica Amministrazione richiedere la predisposizione di elaborati tecnici in grado di simulare l’inserimento dei nuovi interventi nel paesaggio circostante e richiedere modifiche ai materiali ed al progetto per un migliore inserimento ambientale dei manufatti.

Al di fuori delle aree appositamente previste dal P.R.G.C. per gli impianti di distribuzione del carburante, è consentita la localizzazione di tali attrezzature in altre zone urbanistiche alle seguenti condizioni, nel rispetto delle norme di settore, acquisito il parere degli Enti competenti la viabilità interessata dall’intervento:

- a) nelle zone “S” limitatamente alle aree poste lungo la viabilità principale (strade di tipo C e loro prosecuzioni in ambito urbano);
- b) all’esterno del perimetro del centro abitato, nella fascia di rispetto delle strade di tipo C ai sensi del Codice della strada.


In entrambi i casi devono essere rispettate le seguenti distanze:

- per gli accessi veicolari si rimanda alle prescrizioni definite dalle leggi di settore (Nuovo Codice della Strada, etc.);

- per i manufatti edilizi:
 - m 6,00 dai confini;
 - m 10,00 dai cigli stradali.

Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 60 NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

Nella seguente Tabella normativa sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle prescrizioni particolari.



Zona urbanistica	IC – zona destinata alla distribuzione di carburanti	
Destinazioni d'uso	Principali: c3, tr7	
	Compatibili: -	
Tipi di intervento	MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, AE, CO, SE	
Modalità di attuazione	Intervento diretto: MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, AE, CO, SE Permesso convenzionato: vedi "Prescrizioni particolari"	
Indici urbanistici ed edilizi	Uf: 0,2 mq/mq; Rc: 30%; H: per edifici ad 1 p.f.t. max. 5 m; per edifici a 2 p.f.t. max 7 m Tettoie: max. 6 m Ip: --	
Prescrizioni particolari	<ul style="list-style-type: none"> - Sono consentiti tutti gli interventi necessari per la manutenzione, adeguamento tecnologico e l'eventuale riconversione degli impianti a differenti processi di produzione. - Le modalità di intervento sono subordinate al rispetto delle disposizioni stabilite dalla L.R. 40/98. Nel caso di riconversione degli impianti ad altre tecnologie di produzione energetica, l'intervento è da assoggettare alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale - Gli interventi sono subordinati a permesso convenzionato qualora l'applicazione delle norme sul commercio richiedano il reperimento di parcheggio pubblico per le attività commerciali da insediare. - L'obbligo di reperire posti auto è obbligatorio per interventi su interi edifici di RE con cambio di destinazione d'uso, e per gli interventi di AE, CO, SE riferiti alle SUL in progetto. In questi casi è richiesta la sistemazione a verde di almeno il 10% della superficie fondiaria libera. 	

Art. 45 Prescrizioni per la zona destinata ad attività private di interesse collettivo – TP

Le aree comprese nella zona urbanistica TP riguardano parti del territorio occupate da fabbricati e strutture volte ad attività di interesse collettivo, effettuate da soggetti pubblici o equiparabili,

da privati e da enti e che il P.R.G.C. destina ad attività private di interesse collettivo contraddistinte dalle seguenti sottozone:

- TP/c: attrezzature per la collettività e ospitalità: (attività museali, sedi associative, ecc.);
- TP/e: attrezzature per la fornitura di servizi tecnologici, cimiteriali e relativi alla mobilità di persone e merci (Enel, Telecom, impianti tecnologici);
- TP/s: attrezzature sportive per il tempo libero e per il gioco, parco acquatico e il gioco al coperto e all'aperto, comprensive di piazzole strutture per la residenza di servizio e per la ristorazione, dancing, discoteche, attrezzature ricettive (Sporting, ecc.);
- TP/f: attrezzature riservate alle funzioni ferroviarie in attività (aree ferroviarie).

Sottozona urbanistica	Simbologia
TP/c - Aree per attrezzature per la collettività e l'ospitalità	
TP/e - Aree per attrezzature per la fornitura di servizi tecnologici e cimiteriali	
TP/s - Aree per attrezzature sportive, per il tempo libero ed il gioco	
TP/f – Attrezzature ferroviarie in attività	

Su tali aree il P.R.G.C. individua le destinazioni d'uso specifiche, ma in quanto attività private non ne prevede l'espropriabilità e conseguentemente non rientrano nel computo degli standard di livello comunale o di interesse generale (art. 21 e 22 L.R. 56/77 e s.m.i)

In particolare, fatto salvo il rispetto di quanto previsto per la zona IUA (art. 26 delle NTA) e di quanto previsto ai successivi TITOLI V, VI e VII, valgono le seguenti regole:

- 1) Nelle aree del tipo TP/c sono consentite le destinazioni d'uso tr2 e tr5 integrabili con le destinazioni d1 e d2; Gli interventi devono rispettare i seguenti parametri:
 - tipi d'intervento: MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, AE, SE, CO;
 - modalità di intervento: intervento diretto per MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III; Permesso Convenzionato per AE, SE, CO;
 - SUL, RC: max pari all'esistente, incrementabile del 20%; l'incremento non è applicabile ai fabbricati compresi all'interno dell'I.U.A. oggetto dei vincoli di cui al successivo art. 49;
 - altezza massima: esistente;
 - prescrizioni particolari: si richiamano le prescrizioni di cui al precedente art. 26 per le aree ricadenti nella zona I.U.A. e le limitazioni agli interventi di cui al successivo Titolo VI. Si richiede il reperimento di parcheggi privati nelle quantità previste dall'art. 5, comma 5 per gli interventi di AE, SE, CO effettuati su edifici posti all'esterno dell'I.U.A., con le modalità previste al successivo art. 47;
- 2) Nelle aree di tipo TP/e sono consentite tutte le destinazioni d'uso proprie dell'attività insediata (tr7). Le quantità edificabili devono rispettare i seguenti parametri:
 - tipi d'intervento: MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, AE, SE, CO;
 - modalità di intervento: intervento diretto;
 - volume, RC: in merito alle necessità funzionali di erogazione del servizio;
 - altezza massima: 2 p.f.t. (7 m); possono derogare gli impianti tecnologici;

Per l'Area 2248: il progetto di sistemazione degli impianti deve essere corredato di piantumazione di una cortina vegetale sempre verde idonea a circoscrivere la diffusione di aerosol originati dalle vasche del depuratore soprattutto nella direzione delle aree edificate e delle strade di intenso traffico veicolare.

Per l'area 2434, relativamente agli edifici esistenti sono anche ammesse le destinazioni tr2 e tr4.

- 3) Nelle aree del tipo TP/s sono consentite tutte le destinazioni d'uso proprie dell'attività insediata (tr6, c2), caratterizzata da attrezzature sportive per il tempo libero e il gioco al coperto e all'aperto, comprensive di piazzole, parcheggi, strutture di servizio e pubblici esercizi.

Gli interventi devono rispettare i seguenti parametri:

- tipi d'intervento: MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, AE, SE, CO;
- modalità di intervento: intervento diretto per MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III; Permesso Convenzionato per AE, SE, CO;
- SUL, RC: max pari all'esistente, incrementabile del 20%.
- altezza massima: 1 p.f.t. (5 m); palestre e campi al coperto: max. 10 m;
- prescrizioni particolari: si richiede il reperimento di parcheggi privati nelle quantità previste dall'art. 5, comma 5 per gli interventi di AE, SE, CO con le modalità previste al successivo art. 49.

Per le seguenti aree urbanistiche si prescrive l'applicazione di alcune limitazioni:

- a) aree n. 3045, 3046: gli interventi ammessi sono limitati all'ampliamento del 20% della SUL esistente, fatti salvi pareri contrari di natura geologica - idraulica;
- b) aree n. 3009, 3018: si prescrive una SUL max. di 300 mq ed una altezza max di 5 m.;
- c) aree n. 3009 e 3018: nel caso di interventi dovranno essere evidenziate le misure di prevenzione e di protezione al fine di mitigare gli effetti derivanti dall'azienda a rischio di incidente rilevante.

Per l'area TP/s n. 2537: si ammette l'installazione di apparati pubblicitari, visibili dall'autostrada, afferenti attività insediate all'interno del PIP o del L2.

Per l'area TP/s n. 2611: si ammette anche la destinazione tr2.

- 4) Nelle aree del tipo TP/f e negli edifici in esse compresi sono consentite tutte le attività proprie del servizio ferroviario (tr2, tr7, c2), sia per quanto riguarda le attrezzature tecniche e tecnologiche sia per quanto riguarda gli edifici per servizi nonché per l'erogazione di servizi ai passeggeri (bar, ristorante, edicole, negozi, parcheggio, etc.). L'utilizzazione di tali aree è disciplinata dalle specifiche leggi del settore.

Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 60 NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

Art. 46 Prescrizioni per la zona agricola - EE, e relative sottozone EE/b, EE/sa, EE/u, EE/ri, EE/le, EE/i, EE/t.

Il P.R.G.C. classifica come zona urbanistica di tipo "EE" quelle parti del territorio comunale a prevalente destinazione agricola poste all'esterno dell'ambito urbano ed al suo margine.

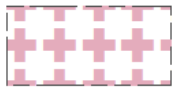
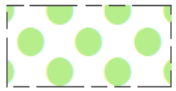
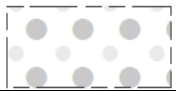




Su tale parte del territorio sono consentite le attività e le opere destinate all'esercizio ed allo sviluppo della produzione agraria, e sono vietate quelle incompatibili con la produzione stessa e con la funzione propria di tale parte di territorio.

E' altresì consentito, nei casi ed alle condizioni disciplinari delle seguenti norme, il permanere di singoli insediamenti non agricoli, che non rechino danno all'attività agricola prevalente. Ai sensi del D.P.R. 120 del 12/03/2003 sono vietate la reintroduzione, l'introduzione ed il ripopolamento in natura di specie e popolazioni non autoctone.

In tal proposito tutti gli elementi di strutturazione storica del paesaggio agricolo (come ad esempio muri controterra e di recinzione in pietra, bealere, filari alberati, strade “bianche” interpoderali, costruzioni di servizio alle pratiche agricole) devono essere oggetto di particolari accorgimenti di salvaguardia.

Tutto ciò premesso le disposizioni che seguono ai rispettivi punti regolano distintamente:

- A) la nuova edificazione di:
- A.1 unità abitative;
 - A.2 fabbricati destinati al ricovero del bestiame;
 - A.3 altri fabbricati o strutture tecniche di servizio all’esercizio dell’agricoltura della singola azienda;
 - A.4 strutture per l’allevamento intensivo del bestiame, impianti e strutture tecniche di servizio all’agricoltura eccedenti le condizioni di cui al punto A3;
- B) il patrimonio edilizio esistente:
- B.1 gli interventi ammessi;
 - B.2 i mutamenti di destinazione ammessi;
- C) le prescrizioni particolari per le sottozone di cui alla seguente tabella:

Riferimento normativo	Sottozona urbanistica	Simbologia
C.1	EE/b – Area agricola diversificata	
C.2	EE/sa – Area agricola di salvaguardia ambientale	
C.3	EE/u – Area agricola in margine urbano	
C.4	EE/ri – Area agricola di rinaturalizzazione	
C.5	EE/le – Area agricola con limitazioni all’edificabilità	
C.7	EE/i - Area commerciale in ambito improprio	
C.8	EE/t - Area agricola interessata da autorizzazioni temporanee	

Ad ogni sottozona sono applicabili le prescrizioni di cui alle lettere A e B, fatte salve le norme specifiche contenute in ogni singola sottozona.

Presupposto per il rilascio delle D.I.A. e del permesso di costruire ad effettuare gli interventi nella zona “EE” e relative sottozone, eccezione fatta per i casi in cui tale requisito è espressamente escluso dalle presenti norme, è la dimostrazione dell’esistenza di un’azienda agricola, e pertanto di un complesso di beni e di attività organizzato al fine della produzione agricola realizzata mediante la coltivazione dei fondi, la risicoltura, la silvicoltura, l’allevamento del bestiame, e le attività connesse.

Il rilascio dei permessi di costruire per effettuare gli interventi edilizi di nuova costruzione, ampliamento, demolizione e ricostruzione nelle aree dell'ambito normativo "EE", è subordinato alla produzione da parte dell'interessato di un atto trascritto recante:

- a) l'obbligo al mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola o agrituristica ai sensi delle vigenti leggi;
- b) l'indicazione delle colture in atto, e di quelle -documentate- in progetto cui è rapportata l'indice di densità fondiaria;
- c) le penali -diverse dalle sanzioni di legge- cui il concessionario si obbliga in caso di inosservanza degli impegni assunti;
- d) il vincolo delle aree non contigue e di quelle in proprietà di terzi asservite per il raggiungimento dell'indice di densità fondiaria.

Il Comune istituisce e conserva un archivio delle mappe catastali vigenti su cui sono riportati i terreni che -in sede di D.I.A. o permesso di costruire sono vincolati per l'esecuzione degli interventi edilizi di cui alle lettere A1, A2, A3, A4; l'archivio è aggiornato con continuità, anche in sede di rilascio di permesso di costruire.

Per tutti i tipi di intervento ammessi nelle aree agricole "EE" è prescritto il rispetto delle seguenti disposizioni formali e tipologico costruttive:

- uso di tipologie edilizie, costruttive e di materiali riconducibili alla tradizione rurale locale;
- è vietata la tipologia cosiddetta "a pilotis" in quanto estranea ai caratteri edilizi tradizionali;
- è vietato l'uso di "finestrature continue". I serramenti dovranno essere in legno o con altro materiale con finitura analoga; sono vietate le tapparelle ad avvolgibile. E' vietato l'uso di vetri a specchio;
- le inferriate sono consentite nella misura in cui ripropongono disegni e materiali ricorrenti negli insediamenti di impianto originario;
- gli eventuali balconi o terrazzi dovranno essere realizzati con impalcati e parapetti di semplice forma e disegno in legno o ferro riconducibili alla tradizione insediativa locale;
- è vietata la copertura a tetto piano. La struttura del tetto ed il relativo manto di copertura così come le pareti esterne dovranno ricondursi ad elementi e materiali riconducibili alla tradizione insediativa locale.

E' inibita la nuova costruzione dei fabbricati di cui alla precedente lettera A), 5° comma, per le aree agricole ricadenti all'interno del perimetro dell'area urbana. Per queste aree sono ammesse solo le attività strettamente inerenti alla coltivazione del fondo, di bonifica agraria o di miglioramenti fondiari.

A.1 La nuova edificazione di unità abitative:

E' consentita la nuova costruzione, l'ampliamento e la demolizione e ricostruzione di edifici, o parti di essi, destinati all'abitazione, nel rispetto delle disposizioni che seguono.

Il permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui al precedente comma è rilasciato ai soggetti elencati nel terzo comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i., così modificata dalla legge regionale 6/12/1984 n. 61.

E' prescritto il rispetto degli indici di densità fondiaria di cui al comma 12 dell'art. 25 L.R. 56/77, ovvero:

- 0,06/3 mq/mq per terreni a colture protette in serre fisse;
- 0,05/3 mq/mq per terreni a colture orticole o floricole specializzate;
- 0,03/3 mq/mq per terreni a colture legnose specializzate;
- 0,02/3 mq/mq per terreni a seminativo ed a prato;
- 0,01/3 mq/mq per terreni a bosco ed a coltivazione del legno annessi ad aziende agricole;
- 0,001/3 mq/mq per terreni a pascolo e prato-pascolo.

Non valgono, ai fini dell'indice di cui dianzi, i terreni incolti ed abbandonati. E' ammessa, ai fini anzidetti, l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, ed anche siti in Comuni contermini.

Gli interventi di cui alla lettera A1 del presente articolo sono soggetti al rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- a) distanza minima dai confini di proprietà: mt. 5;
- b) distanza minima dai fabbricati destinati ad allevamento intensivo del bestiame e dagli impianti per il trattamento del riso: mt. 50;
- c) distanza minima dalle stalle e dai ricoveri di animali appartenenti allo stesso proprietario: mt. 10;
- d) distanza minima dalle stalle e dai ricoveri di animali appartenenti a terzi: mt. 20;
- e) distanza minima dagli altri fabbricati: mt. 10; è ammessa l'edificazione in aderenza ai fabbricati diversi dalle stalle e dai ricoveri di animali, è fatto salvo il successivo disposto al successivo p.to A2, lett. c);
- f) altezza massima: mt. 7.50;
- g) indice fondiario corrispondente a quanto occorre purché siano sempre rispettati i parametri di densità fondiaria per ogni singola azienda;
- h) rapporto massimo di copertura sul lotto di pertinenza: 25 %;
- i) distanze minime dalle strade: quelle stabilite dalle leggi statali e regionali in materia (con riferimento al successivo art. 56 delle NTA).

Il computo della SUL realizzabile deve essere effettuato tenendo conto degli edifici esistenti ed attribuendo agli stessi il relativo indice fondiario di copertura o di utilizzazione fondiaria (mq/mq) previsto dalle presenti norme, indice di cui deve essere dimostrato il rispetto.

Il permesso ad eseguire gli interventi di cui al presente punto A1 può essere rilasciato solo ove sia dimostrata la necessità dell'intervento, attraverso la produzione di documentazione idonea a provare l'esistenza delle seguenti condizioni minime:

- 1) presenza di un'azienda agricola ai sensi del precedente sesto comma del medesimo articolo; la documentazione allegata all'istanza deve elencare dettagliatamente i beni immobili e mobili di cui l'azienda si compone, precisando per gli immobili la loro dimensione e funzione, e per quelli mobili la loro funzione, nonché i caratteri delle colture in essere;
- 2) esistenza di una quantità di terreni coltivati o di altre analoghe componenti aziendali, tale da dare luogo al numero di "giornate lavorative" annue, dovuto ai sensi del comma successivo;
- 3) assenza, nell'area di cui appare razionale collocare il centro dell'azienda e l'abitazione dell'imprenditore agricolo o del coltivatore, di fabbricati esistenti che possono essere destinati agevolmente, anche mediante interventi di manutenzione, risanamento o ristrutturazione, all'abitazione in modo rispondente alle attuali esigenze delle persone e delle famiglie, relativamente ai quali non sia assunto l'obbligo, da parte del proprietario, di destinarli a funzioni tecniche ove inadatti alla residenza, ad uso agrituristico ove recuperabili a tale scopo.

Entro i limiti e nel rispetto delle prescrizioni stabilite dai precedenti commi è consentita l'utilizzazione per attività agrituristiche dei locali siti nell'abitazione dell'imprenditore agricolo ubicati nel fondo, nonché dell'edificio o parti di essi esistenti nel fondo e non più necessari alla conduzione dello stesso.

A.2 La nuova edificazione di fabbricati per il ricovero del bestiame:

E' consentita la costruzione di stalle ed in genere di fabbricati per il ricovero del bestiame il cui allevamento rientri nell'ambito dell'attività aziendale agricola.

Rientrano nell'ambito dell'attività aziendale agricola gli allevamenti di bestiame che:

- 1) dispongono di almeno un ettaro di terreno agricolo funzionalmente connesso con le attività di allevamento e di coltivazione del fondo, per ogni 340 chilogrammi di azoto presente negli effluenti di allevamento prodotti in un anno da computare secondo le modalità di calcolo stabilite alla tabella 6 dell'allegato 5 al D.lgs. 18/08/2000, n° 258. Gli allevamenti di bestiame che eccedono tale limite sono considerati allevamenti intensivi e sottoposti a normativa specifica di cui al successivo punto A4;
- 2) dimostrino la provenienza dell'alimentazione del bestiame allevabile dai terreni dell'azienda agricola in misura non inferiore ad un terzo della complessiva alimentazione necessaria;

3) l'integrale smaltimento in azienda del letame e del liquame prodotto, con la specificazione delle modalità e delle tempistiche a ciò necessarie;

Si intendono disponibili per l'allevamento i terreni facenti parte dell'azienda agricola a titolo di proprietà o di usufrutto; nonché quelli relativamente ai quali sia dimostrata dall'allevatore l'esistenza di un contratto di affitto, di appalto per la concimazione, o di altro equipollente contenuto, nelle forme stabilite dalle seguenti norme. In ogni caso, almeno due terzi della superficie dei terreni disponibili deve essere costituita da fondi oggetto di proprietà, o di usufrutto o di contratto di affitto.

Le domande dirette ad ottenere permessi di costruire o D.I.A. relative agli allevamenti indicati nel presente punto A2, devono essere corredate dagli estratti di mappa riproducenti i terreni messi a disposizione dell'allevamento, distintamente indicati a secondo del titolo di disponibilità; devono altresì essere accompagnate dalla documentazione del titolo medesimo e da dichiarazione che espressamente indichi i terreni disponibili per l'allevamento e li vincoli allo stesso ed al conseguente smaltimento dei liquami e dei concimi in esso prodotti.

Gli allevamenti di cui al presente punto A2 conservano la loro collocazione nell'ambito dell'attività aziendale agricola anche quando, per documentate ragioni di efficienza tecnica od economica, aumentino la superficie coperta in misura non superiore al 20%.

La nuova costruzione, l'ampliamento e la demolizione con ricostruzione dei fabbricati destinati all'allevamento del bestiame disciplinato dal presente punto A.2), sono soggette alle seguenti limitazioni:

- a) distanza minima dei confini di proprietà: mt. 10;
- b) distanza minima da edifici a destinazione residenziale appartenenti allo stesso proprietario: mt. 10;
- c) distanza minima da edifici a destinazione residenziale appartenenti a terzi: mt. 20; è data facoltà di ridurre tale distacco fino alla misura di mt. 10 nel caso sia prodotto atto di assenso trascritto rilasciato dai terzi proprietari, od aventi comunque idoneo titolo sull'edificio residenziale;
- d) altezza massima: mt. 4.5;
- e) indice fondiario di copertura sul lotto: 0.25 mq./mq.;
- f) distanze minime dalle strade: quelle stabilite dalle leggi statali e regionali in materia;
- g) atto di vincolo di cui al 7° comma del presente articolo.

I permessi di costruire e le D.I.A. inerenti ai fabbricati di cui al presente punto A.2 possono essere rilasciate ai titolari delle aziende agricole interessate previa presentazione di assenso notarile da parte del proprietario.

Nella realizzazione di tali edifici è ammesso l'uso di strutture prefabbricate purché le finiture esterne risultino compatibili con le disposizioni del precedente 9° comma.

A.3 La nuova edificazione di altri fabbricati di servizio all'esercizio dell'agricoltura della singola azienda:

E' consentita la costruzione di impianti, attrezzature e fabbricati a servizio dell'attività agricola quali concimaie, fienili, porticati, tettoie, magazzini, serre, silos, locali per la lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli direttamente connessa con l'attività di coltivazione od allevamento, locali per il ricovero o la riparazione delle macchine e degli attrezzi agricoli.

La nuova costruzione, l'ampliamento e la demolizione con ricostruzione dei fabbricati di cui al precedente comma, sono soggette alle seguenti limitazioni:

- a) distanza minima ai confini di proprietà: mt. 5;
- b) distanza minima degli altri fabbricati: mt. 10; è ammessa l'edificazione in aderenza;
- c) altezza massima: mt. 6;
- d) indice fondiario di copertura sul lotto: 0,25 mq./mq.;
- e) distanza minima dalle strade: quelle stabilite dalle leggi statali e regionali in materia.

La limitazione di cui alla precedente lettera c) non si applica ai silos ed alle altre strutture di carattere puramente tecnico relativamente alle quali è indispensabile il superamento della limitazione medesima.

I permessi di costruire e le D.I.A. inerenti ai fabbricati di cui alla presente lettera A3 possono essere rilasciate ai titolari delle aziende agricole interessate previa presentazione di assenso notarile da parte del proprietario.

Le dimensioni dei fabbricati e delle opere oggetto del presente articolo devono essere proporzionate a quelle dell'azienda che devono servire; il rispetto di tale proporzione è accertata dalla Commissione Edilizia, tenuto conto della natura dell'attività agricola, del tipo di produzione effettuata, della natura dell'opera e di ogni altro utile elemento, delle strutture analoghe già presenti nell'azienda e della dimostrazione della effettiva necessità di altre superfici edificate coperte da verificarsi sulla base dell'elenco dettagliato di beni immobili e mobili di cui l'azienda agricola si compone.

A.4 La nuova edificazione di strutture per l'allevamento intensivo del bestiame e di altri fabbricati al servizio dell'agricoltura eccedenti i limiti di cui al punto A3

Sono considerati "allevamenti intensivi" gli allevamenti che non rientrano nei limiti stabiliti precedente punto A.2; rientrano in questo gruppo i magazzini, serre, silos, locali per la lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli provenienti da più aziende agricole.

Questi impianti sono subordinato alla presenza od alla contestuale realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione primaria, ivi compresi gli impianti idonei ad evitare forme di inquinamento.

L'edificazione dei fabbricati di cui al presente punto è soggetta alle seguenti prescrizioni e limitazioni:

- a) distanza minima dai confini di proprietà: 10 m.;
- b) distanza minima per l'alloggio per la custodia e/o del proprietario: mt. 20;
- c) indice fondiario di copertura sul lotto: 0,5 mq/mq;
- d) altezza massima: m 7,50;
- e) distanze minime dalle strade: quelle stabilite dalla normativa nazionale e regionale in materia;
- f) distanza minima da alloggi diversi a quelli di cui al punto b): m. 300.

La limitazione di cui alla precedente lettera d) non si applica ai silos ed alle altre strutture di carattere puramente tecnico relativamente alle quali è indispensabile il superamento della limitazione medesima.

E' ammessa l'edificazione di un alloggio per custode e/o per la proprietà nella misura massima di mq. 200 di SUL e sito ad una distanza dai confini di proprietà non inferiore a m. 5.

I permessi di costruire e le D.I.A. inerenti ai fabbricati di cui alla presente lettera A4 possono essere rilasciate ai titolari delle aziende agricole interessate previa presentazione di assenso notarile da parte del proprietario.

L'esercizio degli allevamento di cui al presente articolo e lo smaltimento dei rifiuti dovranno rispettare le specifiche leggi di settore vigenti al momento della richiesta dell'intervento.

B.1 Il patrimonio edilizio esistente: gli interventi ammessi

Sugli edifici esistenti sono sempre consentiti, siano essi destinati o meno alla residenza agricola, gli interventi di MS, RC, RT, RE sui singoli edifici esistenti; sono altresì ammessi interventi di demolizione senza ricostruzione. Questi interventi sono consentiti ai proprietari ed agli altri aventi titolo, indipendentemente dalla qualifica di imprenditore agricolo.

Qualora siano provati lo stato di abbandono degli edifici rispetto all'attività agricola, nonché la circostanza che i medesimi non sono più necessari alle esigenze delle aziende agricole contermini, gli interventi edilizi elencati al paragrafo precedente sono consentiti anche quando la destinazione finale dell'edificio non sia legata all'attività agricola convertendo la destinazione d'uso verso la residenza in applicazione della L.R. n. 9/03, qualora sussistano i requisiti di applicabilità della stessa. Tale disposizione è applicabile soltanto agli edifici che, per i loro caratteri, risultano essere immobili già abitativi e/o contigui e di stretta pertinenza a quello di tipologia residenziale.

E' comunque vietato ogni insediamento incompatibile con l'attività agricola e con i caratteri ambientali della zona, privilegiando le funzioni residenziali e ricettive o ad esse connesse in grado di qualificare sotto il profilo della fruizione turistica il territorio comunale.

Nelle aree di tipo "EE" sono altresì consentite le aggiunte di strutture tecniche necessarie per l'installazione o il miglioramento degli impianti tecnologici negli edifici esistenti destinati all'azienda agricola degli agricoltori, ancorché non sia possibile il rispetto dei limiti di densità e di utilizzazione fondiaria stabilite dal presente P.R.G.C. Il relativo permesso di costruire o D.I.A. può essere rilasciato ai soggetti di cui al terzo comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.

B.2 Il patrimonio edilizio esistente: i mutamenti di destinazione ammessi:

E' consentito il mutamento della destinazione agricola degli immobili insistenti nelle aree degli ambiti normativi EE, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, di invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla legge regionale 63/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

Nei casi di cui al paragrafo precedente non costituisce mutamento di destinazione la prosecuzione della utilizzazione dell'abitazione da parte del concessionario, suoi eredi o familiari, i quali conseguentemente non hanno l'obbligo di richiedere alcun permesso di costruire.

Nel caso di abbandono dell'attività agricola è consentito il recupero funzionale dei rustici a fini abitativi ai sensi della L.R. n. 9/03, qualora sussistano i requisiti di applicabilità della stessa e di quanto indicato al precedente punto B.1.

In presenza delle opere di urbanizzazione primaria è altresì ammesso cambi di destinazione d'uso volti al turistico-ricettivo.

C.1 Area agricola: sottozona EE/b – Area agricola diversificata:

Il PRGC individua le aree che costituiscono ambiti agricoli qualificati in quanto caratterizzata dalla presenza di ecosistemi diversificati.

Dovranno essere limitate le modificazioni di carattere morfologico originarie, così da non alterare la percezione dei luoghi e l'assetto idrogeologico del territorio.

Per tali aree, escludendo l'insediamento dei fabbricati richiamati al precedente punto A.4, si prescrive il recupero ambientale delle aree residue di scavi, terrapieni, margini delle strade e di parcheggi eventualmente presenti in tale sottozona.

Sulle aree EE/b si prescrive il mantenimento delle alberature presenti, di filari, siepi e macchie arboree ed ogni tipo di intervento deve essere effettuato con tecniche di ingegneria naturalistica.

In accordo con quanto previsto dal PTCP di Vercelli per le aree appartenenti al Sistema della Rete Ecologica, sono consentiti gli interventi descritti al successivo punto C.4 Area agricola: sottozona EE/ri – Area agricola di rinaturalizzazione punti da 1 a 7.

Inoltre le nuove opere e gli interventi di manutenzione di opere esistenti, necessari per il consolidamento e il contenimento nella prevenzione di frane e smottamenti, nonché per la difesa spondale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzati impiegando le tecniche dell'ingegneria naturalistica, secondo i vigenti criteri tecnici oggetto di provvedimenti regionali; il ricorso ad altre tecniche è ammesso solo ove sia motivata l'impossibilità del ricorso alle tecniche di ingegneria naturalistica;

C.2 Area agricola: sottozona EE/sa – Area agricola di salvaguardia ambientale:

All'interno della zona agricola EE sono individuate le aree urbanistiche EE/sa (zona agricola di salvaguardia ambientale), che riguardano parti del territorio non edificate ed attualmente utilizzate per attività agricole, forestali o boscate.

Le EE/sa hanno lo scopo di proteggere l'abitato dalla pressione generata dall'attività agricola e salvaguardare l'immagine che dalle infrastrutture esistenti si ha dell'abitato di Santhià.

In considerazione della presenza di elementi naturali di particolare valore paesaggistico quali i canali irrigui che fanno parte della rete dei canali irrigui, ed il corridoio ambientale di separazione tra il concentrico di Santhià e le infrastrutture esistenti, si richiedono particolari forme di tutela anche in rapporto alla stessa attività agricola, che il P.R.G.C. in ogni caso conferma.

Per tali zone valgono perciò le seguenti prescrizioni:

- a) è vietata qualsiasi forma di edificazione anche al servizio dell'attività agricola e forestale. Sono consentite opere che si rendano necessarie ai fini di intervenire sulla stabilità dei versanti o per la realizzazione di opere pubbliche di interesse pubblico, avuto il parere favorevole dell'Amministrazione comunale e degli enti competenti;

- b) tali eventuali infrastrutture saranno realizzate nel rispetto delle tecniche costruttive originarie e con l'impiego di materiali locali, o assimilabili nei risultati;
- d) la viabilità originale ed il sistema di irrigazione dovranno essere oggetto di interventi atti a mantenerli in efficienza, vietando ogni intervento sul territorio che possa, anche indirettamente, creare compromissioni a tale sistema;
- e) sono riconosciuti gli stessi diritti edificatori previsti per le zone EE, però essi devono essere trasferiti in altre aree diverse da quelle EE/sa;
- f) non è consentita la coltura del riso, viceversa sono consentite colture legnose;
- g) devono essere salvaguardati gli alberi isolati, i filari e le siepi.

Inoltre in accordo con quanto previsto dal PTCP di Vercelli per le aree appartenenti al “Sistema agricolo industrializzato – Ecosistemi a bassa eterogeneità”, dovranno essere privilegiate soluzioni progettuali volte a:

- concentrare gli spazi verdi (a servizio e non) in fregio alle aree urbanizzate principali al fine di promuovere la formazione aree territorialmente significative;
- promuovere l'individuazione di fasce di aree agricole, da collocare preferibilmente al confine delle aree urbanizzate principali, in cui promuovere la gestione del fondo con i metodi dell'agricoltura biologica o la partecipazione dell'azienda alle misure comunitarie, anche attraverso apposita convenzione da stipularsi tra Comune e proprietario o conduttore del fondo.

Inoltre valgono le seguenti direttive:

- 1) valutare l'opportunità di inserire fasce di rispetto in cui inibire la coltivazione del riso “in sommersione”, tenuto conto del Regolamento Provinciale per la coltivazione del riso;
- 2) sostenere la azioni volte alla riduzione dell'impatto ambientale dell'agricoltura;
- 4) promuovere il sostegno ai metodi di produzione agricola finalizzati alla protezione dell'ambiente e alla conservazione dello spazio naturale (Misure Agroambientali), e contribuire alla realizzazione degli obiettivi delle politiche comunitarie in materia agricola e ambientale previste dal regolamento Comunitario 1257/99 relativo a “Sostegno allo sviluppo rurale da parte del Fondo Europeo Agricolo di Orientamento e Garanzia (FEOGA)”;
- d) promuovere la riqualificazione attraverso interventi per la diversificazione del paesaggio agrario basati sulla diffusione di siepi, filari ed altri elementi di diversificazione.
- e) definire criteri e modalità operative utili al recupero dei manufatti edilizi tradizionali esistenti, incentivando le funzioni turistico ricettive compatibili con gli edifici esistenti e le vocazioni territoriali riconosciute dal P.T.C.P. alla presente Zona.

Per l'area ricompresa nell'areale “Area di inedificabilità assoluta” individuato sulle Tavole di Piano P2.2/4 e P2.3/3, interessata dal “varco tra aree edificate” individuato dal PPR (cfr. Tavola P4.7 e art. 34 delle NTA del PPR), è vietata qualsiasi forma di edificazione, anche di opere pubbliche di interesse pubblico, anche al servizio dell'attività agricola e forestale.

C.3 Area agricola: sottozona EE/u – Area agricola in margine urbano:

Rappresenta la linea di demarcazione tra le aree agricole considerate interstiziali all'edificato urbano esistente (o in progetto) e quelle in ambito agricolo vero e proprio.

A salvaguardia dell'abitato esistente non son ammessi interventi di nuova edificazione di cui ai precedente punti A1, A2, A3, A4.

Sono riconosciuti gli stessi diritti edificatori previsti per le zone EE, però essi devono essere trasferiti in altre aree diverse da quelle EE/u.

Inoltre in accordo con quanto previsto dal PTCP di Vercelli per le aree appartenenti al “Sistema agricolo industrializzato – Ecosistemi a bassa eterogeneità”, valgono gli indirizzi e le direttive descritte al precedente punto C.2 Area agricola: sottozona EE/sa – Area agricola di salvaguardia ambientale ultimo paragrafo.

C.4 Area agricola: sottozona EE/ri – Area agricola di rinaturalizzazione

Nelle aree EE/ri, il PRGC consente la realizzazione di:

- a) ippovie e percorsi turistici di vario genere;
- b) interventi di riforestazione e ripristino di ecosistemi caratteristici dei luoghi da eseguirsi con vegetazione autoctona

Inoltre in accordo con quanto previsto dal PTCP di Vercelli per le aree appartenenti al Sistema della Rete Ecologica, sono consentiti solo gli interventi che non modificano lo stato dei luoghi e non comportano la rimozione o il danneggiamento delle alberature, fermo restando che sono ammessi gli interventi di manutenzione operati dagli Enti gestori delle opere idrauliche esistenti.

1. Sono inoltre consentite:

-le attività agro-silvo-pastorali che non comportino modifiche dello stato dei luoghi, né dell'assetto del territorio (strade interpoderali, canalizzazioni, ecc.);
-le opere sugli edifici residenziali esistenti, compresi gli ampliamenti e completamenti;
-le opere necessarie alla realizzazione di infrastrutture di rete dei servizi di pubblico interesse;
-gli interventi previsti nel PTO del Po, nei Piani d'Area, nei Piani di Assestamento Forestale, nei Piani Naturalistici e nei Piani comunque previsti dalla legge 394/91;
-gli interventi di ripristino di terreni vitati nelle zone collinari a tale scopo destinate;
-il potenziamento degli elementi di appoggio in continuità con i filari esistenti;
-il recupero dei fontanili;
-il potenziamento agricolo, come previsto dal Piano di sviluppo Rurale 2000-2006 della Regione Piemonte.

2. Le attività sopra elencate devono rispettare i seguenti criteri:

-le opere necessarie alla realizzazione di infrastrutture di rete dei servizi di pubblico interesse (posa di cavi, tubazioni, linee ad alta tensione) devono limitare al massimo le azioni di disturbo e prevedere il recupero ambientale delle aree interessate dalle trasformazioni;
-gli interventi di trasformazione del territorio non possono modificare o danneggiare gli elementi strutturanti il territorio agrario (strade significative, conformazione altimetrica del terreno, pendii, terrazzamenti, elementi qualificanti della vegetazione, fontanili, fossi, canali e corsi d'acqua, elementi architettonici caratteristici);
-non devono essere alterati i cigli dei terrazzi geomorfologici e deve essere consentito il mantenimento o la ricostituzione della vegetazione lungo le scarpate;
-il suolo adibito ad uso agricolo può essere spianato o livellato, senza modificare la morfologia complessiva dei luoghi, in casi di comprovata esigenza di miglioramento fondiario connesso ad esigenze di distribuzione irrigua e funzionamento degli scoli, per una profondità massima pari a cinquanta centimetri dalla quota del piano campagna, o per profondità maggiori in zone collinari connesse ad interventi di sistemazione o reimpianto di aree vitate;
-nelle aree sottoposte ad interventi di miglioramento fondiario devono essere preservati i filari alberati, i filari di siepi, le fasce arbustive e le fasce boscate, nonché le ripe dei corsi d'acqua e delle strade;

3. Non è consentito l'interramento delle teste di fontanile neppure se connesso con lo svolgimento delle pratiche agricole o con l'effettuazione di interventi di miglioramento fondiario;

4. Inoltre sono subordinate alla realizzazione di interventi di recupero ambientale delle aree interessate dai lavori, le seguenti opere:

- strade primarie e di scorrimento di nuovo impianto o in ampliamento di tracciati esistenti;
- infrastrutture di trasporto in sede propria (ferrovie, tramvie, funivie, funicolari, ecc.);
- reti tecnologiche;
- impianti di depurazione, trattamento e smaltimento delle acque di scarico ad eccezione degli impianti di depurazione naturale (fitodepurazione e lagunaggio);
- campi da golf;
- depositi di materiali a cielo aperto di superficie superiore a 1.000 mq;

5. Il recupero ambientale di cui al comma precedente dovrà riguardare le aree residue interessate dalle attività di trasformazione (scavi, terrapieni, piazzali, margini delle strade e dei parcheggi), incluse quelle utilizzate durante la fase di cantiere; gli interventi di recupero dovranno essere realizzati secondo i vigenti criteri tecnici oggetto di provvedimenti regionali (“Criteri tecnici per l’individuazione e il recupero delle aree degradate e per la sistemazione e rinaturalizzazione di sponde ed alvei fluviali e lacustri” - D.C.R. 2/4/97 n.377-4975, Capo II).
6. Il recupero ambientale delle seguenti infrastrutture:
 - direttrici di livello sovregionale, che assicurano i collegamenti nazionali ed internazionali; direttrici di livello provinciale che assicurano i collegamenti fra i comuni della provincia
 - e degli impianti ed infrastrutture di cui all’art. 55 delle presenti norme, deve prevedere, oltre alla sistemazione delle aree residue, il restauro naturalistico a bosco di una fascia continua parallela all’infrastruttura, di larghezza non inferiore a metri dieci, da individuare all’interno della fascia di rispetto dell’infrastruttura stessa ed in coerenza con le vigenti norme di legge.
7. Il recupero ambientale delle opere riguardanti gli impianti di depurazione deve prevedere la creazione di zone umide artificiali, che ricevano le acque di scarico del depuratore, con funzione di ecosistema filtro e di bacini di ritenzione delle acque deviate dagli impianti.

C.5 Area agricola: sottozona EE/le – Area agricola con limitazioni all’edificabilità

Tali porzioni di area agricola sono potenzialmente interessate da tracciati infrastrutturali programmati da previsioni del P.R.G.C.. in tal caso è sospesa l’ammissibilità di realizzare nuovi fabbricati, fermo restando il diritto a trasferire in altre aree agricole le capacità edificatorie.

La realizzazione dei tracciati infrastrutturali è subordinata alla formazione di una Variante urbanistica al P.R.G.C. ai sensi dell’art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i., che definisca le effettive dimensioni ed il tracciato, fermo restando gli indirizzi funzionali previsti dal P.R.G.C.; in sede di Variante al P.R.G.C. il tracciato dell’infrastruttura dovrà essere indicato come “viabilità in progetto con tracciato prescrittivo”.

C.7 Area agricola: sottozona EE/i – Area commerciale in ambito improprio

Il P.R.G.C. riconosce come aree commerciali improprie quei fabbricati commerciali e loro pertinenze che per collocazione assumono un aspetto significativo ed “improprio” rispetto all’ambito agricolo in cui risultano collocati.

Per questi edifici si ammettono gli interventi di MO, MS, RT, RS, RE.I e RE.II.

Per l’area classificata EE/i le destinazioni ammesse sono riconducibili a quelle della zona BC; è inoltre sempre consentita la conversione verso fini agricoli, nel rispetto di quanto indicato nel presente articolo: in tal caso dovrà essere previsto lo smantellamento di tutte le strutture ed edifici esistenti non riutilizzabili per scopi agricoli e l’eventuale bonifica delle aree.

C.8 Area agricola: sottozona EE/t – Area agricola interessata da autorizzazioni temporanee

Area urbanistica n.3403: “Aree per impianti di trattamento di rifiuti urbani e speciali non pericolosi ai fini di produzione di compost e produzione di energia da fonti rinnovabili”

definizione:

- ..parti del territorio comunale ove sono insediati impianti per il trattamento di rifiuti urbani e speciali non pericolosi, ai fini della produzione di compost e per la produzione di energia da fonti rinnovabili; destinazione ammessa per il periodo di validità dell’autorizzazione dopo di che l’area dovrà essere ripristinata all’originaria destinazione d’uso agricola.

Destinazione d’uso proprie:

- ..impianti per il trattamento di rifiuti urbani e speciali non pericolosi ai fini della produzione di compost e per produzione di energia da fonti rinnovabili; uffici, attrezzature, locali tecnici e servizi collegati all’attività, tettoie, biocelle; pannelli fotovoltaici, sezione digestione anaerobica, sezione cogenerazione.

Tipi di intervento:

- ..nuova costruzione (NC) di edifici e manufatti compresi tra le destinazioni ammesse al punto precedente;
- ..una volta costruiti gli edifici ed i manufatti potranno essere oggetto di intervento di MO, MS, RC, RE.I, RE.II, RE.III, DE

Modalità di intervento:

- .. autorizzazione unica ex art. 208 – D.Lgs 152/2006;
- .. autorizzazione unica ex art. 12 – D.Lgs 387/2003;
- .. autorizzazione Integrata Ambientale ex art. 29-ter – D.Lgs 152/2006;
- .. Permesso di Costruire e/o SCIA (DPR 380/2001), o altri equipollenti titoli edilizi per ogni altro tipo di intervento ammesso.

Parametri:

- .. RC = 28,06% di SF;
- .. H = 14,8 m salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili.

Il presente paragrafo recepisce i termini di Variante allo strumento urbanistico come definiti dall'autorizzazione rilasciata con Determinazione Dirigenziale n. 35 del 18/01/2016 della Provincia di Vercelli.

Poiché l'autorizzazione risulta "temporanea", per un periodo di 10 anni (rinnovabili), è previsto l'obbligo che allo scadere dell'autorizzazione stessa e a seguito delle opere di ripristino dell'area, definite dalla succitata autorizzazione, la destinazione d'uso urbanistica dell'area ritorni nuovamente quella agricola.

Area urbanistica n.3456 e 3457: "Aree centrale Idroelettrica sul T.Elvo in località Vettignè"

Per effetto dell'Autorizzazione provinciale rilasciata ai sensi del D.Lgs. 387/2003 con Determina Dirigenziale n. 1990 del 20/08/2015 e n. 2591 del 29/10/2015 l'area sita in località Vettignè lungo il T.Elvo assume la destinazione urbanistica "nuova centrale idroelettrica con derivazione ad acqua fluente dal T.Elvo in località Vettignè".

A decadenza dell'Autorizzazione provinciale sopra citata l'area rientrerà nella zona urbanistica EE/ri.

Area urbanistica n.3551: "Impianto di conglomerati bituminosi subordinato all'intervento di ammodernamento dell'autostrada A4 To – Mi."

Per quest'area il P.R.G.C. auspica interventi di recupero all'agricoltura o ad attività connesse strettamente correlate. Qualora si recuperi l'area alle attività funzionali all'agricola dovrà essere prevista l'eventuale bonifica e ripristino ambientale delle aree e lo smantellamento di tutte le strutture ed edifici esistenti non riutilizzabili per scopi agricoli, inoltre si dovrà tenere conto delle disposizioni normative di cui all'art. 12 delle NTA del PTC.

A decadenza dell'Autorizzazione Unica Ambientale n.2024 del 25/08/2015 (che ha validità pari a 15 anni) vigente l'area rientrerà nella zona urbanistica EE/ri.



Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 60 NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

Art. 47 Prescrizioni per la zona destinata a servizi sociali ed attrezzature a livello comunale (art. 21 L.R. 56/77) – S (SE, SP e relative sottozone)

Le aree comprese nella zona urbanistica S riguardano le parti di territorio che il P.R.G.C. destina a servizi pubblici ai sensi dell'Art. 21, L.R. 56/77 e s.m.i..

Tali aree sono individuate nelle tavole di progetto P2 con apposita simbologia grafica e con sigle che rimandano alla seguente classificazione di legge (Art. 21, L.R. 56/77 e s.m.i., comma 1, punti 1) 2) 3)):

- S(E-P)/a: aree per l'istruzione;
- S(E-P)/b: aree per attrezzature di interesse comune;
- S(E-P)/c: aree per spazi pubblici, a parco, per l'arredo urbano, per il gioco e lo sport;
- S(E-P)/d: aree per parcheggi pubblici;
- S(E-P)/e: aree per servizi produttivi.

Zona urbanistica	Simbologia
SE – Aree per servizi di livello comunale esistenti	
SP – Aree per servizi di livello comunale in progetto	

Il P.R.G.C. assicura globalmente la dotazione di standard richiesta dalla legge applicando le differenti quantità previste dalla L.R. 56/77 e s.m.i.:

- 25 mq ogni abitante;
- 100% della SUL in progetto per gli interventi terziari e commerciali di nuovo impianto e 80% per quelli di ristrutturazione urbanistica o in ambiti di completamento;
- 20% della ST per gli interventi produttivi ed artigianali di nuovo impianto e 10% della SF per quelli di completamento e di riordino/recupero.

Ai fini del rispetto delle quantità previste dall'art. 21 della L.R. 56/77 e dal P.R.G.C., le aree di cui sopra devono intendersi come "aree di superficie", all'infuori di quelle per parcheggi pubblici che possono essere reperite in apposite attrezzature multipiano anche nel sottosuolo. Analogamente, per il rispetto delle quantità di cui sopra, sono computabili, oltre alle superfici per le quali è prevista l'acquisizione da parte della pubblica Amministrazione, anche quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico ai sensi e per le quantità previste dall'art. 21 L.R. 56/77. La quota di aree da assoggettare ad uso pubblico è regolata dalle norme di zona e relativi elaborati integrativi.

Il reperimento delle aree a servizi in progetto è demandato, in via prioritaria, all'attuazione dei S.U.E. individuati dal P.R.G.C. e, dove previsto, dei permessi convenzionati ai sensi dell'art. 49, 4° comma della L.R. 56/77 e s.m.i.; di conseguenza si rimanda a quanto puntualmente indicato nelle norme di zona e nelle Schede d'Area nonché al precedente art. 6 per le quantità e modalità di reperimento.

Gli interventi edilizi e di trasformazione del suolo nelle aree di tipo S sono riservati in via principale alla pubblica Amministrazione ed agli enti istituzionalmente competenti previa acquisizione delle medesime. E' tuttavia ammesso l'intervento diretto da parte degli operatori e dei proprietari privati di dette aree per la realizzazione delle opere che il P.R.G.C. prevede sulle stesse: in questo caso l'intervento è subordinato alla stipula di una convenzione che regoli il regime giuridico del suolo, nonché le modalità e le forme di utilizzazione delle opere realizzate ai sensi delle vigenti leggi in materia.

Gli edifici esistenti su tali aree alla data di adozione del progetto preliminare, se in contrasto con le destinazioni d'uso ammesse dal P.R.G.C., sono soggetti a soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo purché non comportanti cambiamenti di destinazione d'uso.

All'interno delle aree urbanistiche del tipo S sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a) per le aree S(E-P)/a: attrezzature per l'istruzione, culturali e assistenziali, ivi comprese le attrezzature e gli spazi compatibili con tali attività (attrezzature sportive, aree verdi, parcheggi, edifici per la custodia e per la ristorazione direttamente connessa agli impianti);
- b) per le aree S(E-P)/b: attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie di base, amministrative, per mercati su aree pubbliche e centri commerciali pubblici.
- c) per le aree S(E-P)/c: aree a parco, attrezzature sportive al coperto e allo scoperto, per lo spettacolo, per la ricreazione e lo svago in genere, per il piccolo commercio, la ristorazione e la ricreazione pertinenti alle attività precedenti.
- d) per le aree S(E-P)/d: autorimesse e parcheggi pubblici e privati di interesse pubblico;
- e) per le aree S(E-P)/e: servizi ed attrezzature pubbliche o private di interesse pubblico o collettivo al servizio delle zone produttive e commerciali individuate dal PRGC.

I cambi di destinazione d'uso fra quelle classificate ai precedenti punti a), b), c), d) sono possibili e non costituiscono variante al P.R.G.C.; essi devono però risultare definiti da apposita deliberazione di Consiglio Comunale, nella quale occorrerà puntualmente motivare le ragioni delle nuove scelte che non dovranno comunque incidere sull'assetto distributivo-funzionale complessivo delle opere infrastrutturali previste a soddisfacimento degli standard. In caso contrario si richiamano i contenuti dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.; parimenti il P.R.G.C. non prescrive le quantità parziali dei punti a) b) c) d) indicate all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Le quantità edificabili consentite nelle aree SP individuate sull'intero territorio comunale per la realizzazione di attività proprie sono determinate sulla base dei progetti edilizi e disciplinate dalle relative leggi di settore, nel caso di interventi pubblici, e dalle relative convenzioni nel caso di interventi privati.

La realizzazione delle attrezzature di servizio, qualora non costruite e/o gestite direttamente dal Comune, deve essere disciplinata da specifico convenzionamento tra l'Amministrazione Comunale, gli operatori, le aziende e gli utenti di tali servizi. Gli interventi di cui al precedente p.to d) sono realizzabili sotto sedimi pubblici (vie, piazze, giardini, etc.) anche da parte di privati con le modalità previste dall'art. 9 della legge 122/1989.

E' sempre consentito dalle aree a servizio pubblico, qualora non siano individuabili soluzioni alternative, l'accesso, nei limiti minimi utili, ai lotti di proprietà privata, garantendo comunque la funzionalità delle aree a servizio stesse.

Ai fini della cessione gratuita o della monetizzazione delle aree per usi pubblici, valgono le previsioni indicate all'interno della relativa zona urbanistica, Scheda d'Area e delle convenzioni che disciplinano gli interventi all'interno degli S.U.E. o delle permessi di costruire ex Art. 49 L.R. 56/77.


In mancanza di tali previsioni specifiche valgono invece le seguenti regole generali:

- a) le aree urbanistiche SP indicate in cartografia con apposita simbologia, relativo numero d'area e specifico dimensionamento nei Quadri sinottici (ovvero poste esternamente alla perimetrazione dei SUE) non sono monetizzabili;
- b) per le aree a servizi poste internamente ai SUE, l'assoggettamento ad uso pubblico è possibile nella misura prevista dall'Art. 21 della L.R. 56/77, calcolata sulla quantità "servizi per fabbisogno interno", sempre che ciò non risulti in contrasto con la normativa di zona e con l'eventuale Scheda d'Area;
- c) le aree per servizi pubblici non riportate in cartografia, ma da dismettere in attuazione di S.U.E. già appositamente perimetrati sulle tavole di P.R.G.C., sono dimensionate nei Quadri sinottici con le specificazioni indicate in premessa degli stessi. Esse sono in generale monetizzabili, sempre che ciò non risulti in contrasto con la normativa di zona e con l'eventuale Scheda d'Area;

- d) le aree per servizi pubblici da dismettere in attuazione di S.U.E. non perimetrati nelle tavole di P.R.G.C. ma richiesti dalle Tabelle normative per particolari interventi, sono in generale monetizzabili, sempre che ciò non risulti in contrasto con la normativa di zona e con l'eventuale Scheda d'Area.

Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 60 NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

Nella seguente Tabella normativa sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle prescrizioni particolari.

Zona urbanistica	S: (SE, SP), sottozone: a, b, c, d, e	
Destinazioni d'uso	Principali: standard art. 21, L.R. 56/77 e s.m.i	
	Compatibili: r, c2, tr2; tr3, tr4, tr5, tr6, tr7, tr8, c3 limitatamente alle aree S(E-P)/e, cc	
Tipi di intervento	MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, AE, SE, CO, NI	
Modalità di attuazione	Intervento diretto: MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, AE, SE, CO, NI Permesso convenzionato o S.U.E.:-- (*)	
Indici urbanistici ed edilizi	<p>It: 0,05 mq/mq; (**) If: (***) Rc: 50% per i lotti liberi(***) H: (***)</p> <p>(*) I proprietari delle aree a servizi a cui risulta applicabile l'It, sulla base del criterio stabilito al successivo p.to (**), sono titolati a proporre alla P.A. SUE per l'attuazione delle aree CR.III dove le specifiche Schede d'area ammettono il trasferimento di SUL derivante dalla cessione di aree perequate.</p> <p>(**) L'indice di densità edilizia territoriale (perequativo) è applicabile unicamente alle aree a servizi in progetto di proprietà privata alla data di adozione del progetto preliminare qualora interessati dai processi perequativi; la cessione gratuita contestualmente alla formazione di S.U.E. sulle aree CR.III consente di trasferire negli stessi (nei limiti consentiti dal rispetto del "parametro di densità massimo di intervento" indicato per ogni area urbanistica). Le capacità edificatorie riconosciute saranno così destinate: 60% edilizia privata, 40% edilizia residenziale sociale.</p> <p>(***) Gli interventi edilizi propri delle aree "S" sono soggetti al solo rispetto delle disposizioni previste dagli artt. 56 e 57 (fasce di rispetto e distanze) ed al parametro RC per il primo impianto.</p>	



Prescrizioni particolari	<ul style="list-style-type: none"> - Gli edifici esistenti su tali aree alla data di adozione del Progetto Preliminare, se in contrasto con le destinazioni d'uso ammesse dal P.R.G.C., sono soggetti a soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, purché non comportanti cambiamenti di destinazione d'uso. - La progettazione e l'uso dalle aree S dovrà in ogni caso confrontarsi con le disposizioni operative assunte dal Piano di Protezione civile e risultare con esse pienamente compatibili.
Prescrizioni particolari	<ul style="list-style-type: none"> - Nelle aree di nuovo impianto almeno il 60% della dotazione di standard a parcheggio pubblico dovrà essere trattato a prato armato o mediante impiego di elementi prefabbricati forati se non realizzate su soletta di copertura di autorimesse interrata. - Trattandosi di area a servizi il rapporto tra destinazioni d'uso principali e compatibili sarà valutato su ogni singola area urbanistica. - <i>Area SP/e 2561.</i> In quest'area è prevista la possibilità di realizzare un'area verde attrezzata multifunzionale con camper service. - <i>Nelle aree a destinazione servizi poste all'interno all'I.U.A. del Centro Storico</i> i materiali utilizzati devono essere ricondotti a quelli tipici del luogo ed essere compatibili con i caratteri tipici del Centro Storico. - <i>Area SP/a n. 2548.</i> Area destinata a funzioni accessorie a quelle scolastiche, sulla quale non è possibile realizzare fabbricati e non utilizzabile con continuità da persone e comunità.

Art. 48 Prescrizioni per la zona destinata a servizi sociali ed attrezzature di interesse generale (art. 22 L.R. 56/77) –F (FE, FP e relative sottozone)

Le aree comprese nella zona urbanistica “F” riguardano le parti di territorio che il P.R.G.C. classifica come attrezzature di uso pubblico ai sensi dell'Art. 22 e dell'Art. 51, punto 3, della L.R. 56/77 e s.m.i. in quanto non risultano di esclusivo livello comunale.

Tali aree sono individuate nelle tavole di progetto P2 con apposita simbologia grafica e con sigle che rimandano alla seguente classificazione di legge:

- 1) F(E-P)/a: istruzione superiore;
- 2) F(E-P)/b: attrezzature sociali, sanitarie ed ospedaliere;
- 3) F(E-P)/c: parchi pubblici urbani e comprensoriali;

Zona urbanistica	Simbologia
FE – Aree per servizi di livello generale esistenti	
FP – Aree per servizi di livello generale in progetto	



Per quanto attiene alle possibilità di intervento pubblico-privato, tipi di intervento, modalità di intervento, capacità edificatoria, nonché a tutto quanto non espressamente indicato nel presente articolo si rimanda integralmente a quanto disposto per la zona S nell’art. 47 delle NTA.

I cambi di destinazione d'uso fra quelle classificate ai precedenti punti 1) e 2) e quelli previsti dall'Art. 22, 1° comma L.R. 56/77 e s.m.i., sono possibili e non costituiscono variante al P.R.G.C.; essi devono però risultare definiti da apposita deliberazione di Consiglio Comunale, nella quale occorrerà puntualmente motivare le ragioni delle nuove scelte.

Il P.R.G.C. non prevede la verifica del dimensionamento dei servizi di cui al presente articolo in quanto il Comune di Santhià non ne ha l'obbligo ai sensi dell'Art. 22, 1° comma L.R. 56/77 e s.m.i..

Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 60 NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

Nella seguente Tabella normativa sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d’uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle prescrizioni particolari.

Zona urbanistica	F: (FE, FP), sottozone: a, b, c	 
Destinazioni d’uso	Principali: standard art. 22, L.R. 56/77 e s.m.i	
	Compatibili: attività ad esse connesse o funzionali e comunque inequivocabilmente riferite all’art. 22 della L.U.R.	
Tipi di intervento	MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, AE, SE, CO, NI	
Modalità di attuazione	Intervento diretto: MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, AE, SE, CO, NI Permesso convenzionato o S.U.E.:-- (*)	
Indici urbanistici ed edilizi	It: 0,05 mq/mq; (**) If: (***) Rc: 50% per i lotti liberi(***) H: (***) (*) I proprietari delle aree a servizi a cui risulta applicabile l’It, sulla base	

	<p>del criterio stabilito al successivo p.to (**), sono titolati a proporre alla P.A. SUE per l'attuazione delle aree CR.III dove le specifiche Schede d'area ammettono il trasferimento di SUL derivante dalla cessione di aree perequate.</p> <p>(**) L'indice di densità edilizia territoriale (perequativo) è applicabile unicamente alle aree a servizi in progetto di proprietà privata alla data di adozione del progetto preliminare qualora interessati dai processi perequativi; la cessione gratuita contestualmente alla formazione di S.U.E. sulle aree CR.III consente di trasferire negli stessi (nei limiti consentiti dal rispetto del "parametro di densità massimo di intervento" indicato per ogni area urbanistica). Le capacità edificatorie riconosciute saranno così destinate: 60% edilizia privata, 40% edilizia residenziale sociale.</p> <p>(***) Gli interventi edilizi propri delle aree "F" sono soggetti al solo rispetto delle disposizioni previste dagli artt. 56 e 57 (fasce di rispetto e distanze) ed al parametro RC per il primo impianto.</p>
Prescrizioni particolari	<ul style="list-style-type: none"> - Gli edifici esistenti su tali aree alla data di adozione del Progetto Preliminare, se in contrasto con le destinazioni d'uso ammesse dal P.R.G.C., sono soggetti a soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, purché non comportanti cambiamenti di destinazione d'uso. - La progettazione e l'uso dalle aree F dovrà in ogni caso confrontarsi con le disposizioni operative assunte dal Piano di Protezione civile e risultare con esse pienamente compatibili. - Con analoghe finalità già attribuite alle aree S anche le aree di tipo F possono essere preordinate all'accoglimento di strutture per parcheggi pubblici e/o privati di interesse pubblico, in applicazione di quanto previsto dall'art.9 della L.122/89. - Trattandosi di area a servizi il rapporto tra destinazioni d'uso principali e compatibili sarà valutato su ogni singola area urbanistica.

TITOLO V

NORME PER LA DISCIPLINA DEI CARATTERI MORFOLOGICI E TIPOLOGICI DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI APERTI

Art. 49 Prescrizioni per la costruzione di autorimesse private, edifici e/o locali accessori, tettoie e dehors.

1 - Autorimesse private

Gli interventi compresi all'interno degli Insedimenti Urbani di Carattere Ambientale sono disciplinati nel rispetto dei seguenti criteri:

- nuove costruzioni (interventi di CO, SE, RU, NI): 1 mq/10 mc di volume in progetto nelle zone I.U.A.; in tutte le altre zone oltre alla verifica delle quantità minime (L. 122/89) è richiesto il reperimento di: almeno 1 posto auto per ogni unità abitativa fino a due camere e servizi; almeno 2 posti auto per ogni unità immobiliare residenziale di maggiori dimensioni di cui almeno uno in autorimessa all'interno del lotto fondiario;
- interventi edilizi su fabbricati esistenti:

1 - fuori dalle I.U.A.:

- in caso di incremento delle unità immobiliari il reperimento è reso obbligatorio in numero pari all'incremento delle U.I. (nell'impossibilità di realizzare nuovi posti auto non si incrementa il numero delle unità immobiliari). Solo se il progetto prevede incremento di unità immobiliari i posti auto aggiuntivi possono essere reperiti anche all'esterno dell'area di pertinenza purché in un raggio di 300 mt e siano asserviti con atto notarile registrato e trascritto all'unità immobiliare principale; le autorimesse di uso privato possono essere realizzate:

Caso A nel sopra e sottosuolo di aree di proprietà privata,

Caso B nel sottosuolo di aree di proprietà pubblica.

2 - dentro le I.U.A.:

- reperimento, ove tecnicamente possibile, di posti auto (purché non lesivi di caratteri ambientali riconosciuto dal PRGC o riconoscibili in sede di redazione del progetto). In alternativa, ove reperibili, sono conteggiabili posti auto collocati all'esterno dell'area di pertinenza del fabbricato, purché in un raggio di 300 mt e siano asserviti con atto notarile registrato e trascritto all'unità immobiliare principale.

Caso A

Le autorimesse possono essere realizzate:

- a1 nell'interrato, nel seminterrato e nei locali del piano terreno degli edifici;
- a2 in sottosuolo nelle aree libere di pertinenza degli edifici.
- a3 per gli edifici individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. n. 56/77 del D.L. 42/04 è ammessa (qualora consentite dai competenti organi di tutela) la realizzazione di parcheggi privati:
 - nell'interrato o seminterrato dei fabbricati;
 - nel sottosuolo delle aree libere di pertinenza (le costruzioni dovranno risultare completamente interrato);
 - ai piani terreni degli edifici, qualora l'intervento non pregiudichi le leggi compositive o il decoro della facciata e non comporti alterazioni di spazi interni aventi pregio architettonico;
- a4 in soprassuolo nelle aree libere di pertinenza degli edifici.

La realizzazione dei parcheggi privati e/o pertinenziali di cui al presente articolo, affinché possa essere esclusa dal computo della SUL (come definita all'art.18 del Regolamento Edilizio), deve rispettare le seguenti condizioni sulla base della loro ubicazione nel lotto fondiario ed essere compatibili con le prescrizioni di zona:

- *in interrato*: in questo caso la superficie a parcheggio può eccedere quella minima indicata dalla L. 122/89. In questo caso la struttura di copertura del parcheggio dovrà essere sistemata nel rispetto delle R.E. del precedente art. 4, p.to 9) delle NTA e delle specifiche disposizioni di zona. Non si ammette che ogni singolo box abbia accesso carraio diretto su fronte di strada pubblica o di uso pubblico;
- *al piano seminterrato degli edifici principali*: nelle nuove costruzioni, in quelle soggette a sostituzione edilizia la superficie a parcheggio non può superare il rapporto di 1 mq/10 mc di volume costruito (rapportato alla SUL concessionata) e l'altezza utile degli spazi a parcheggio non può superare i m. 2,35, calcolata dalla quota del pavimento finito all'intradosso della soletta di calcestruzzo o di altra struttura portante. In ogni caso l'accesso carraio dovrà essere unico. Affinché il piano sia considerato seminterrato l'intradosso del solaio di copertura non potrà superare la quota di 1,20 mt dal piano di spiccato;
- *al piano terreno degli edifici principali*: per gli edifici esistenti sottoposti ad interventi fino alla Ristrutturazione Edilizia (RE) o ampliamenti "una tantum", la superficie a parcheggio non può superare il rapporto di 1 mq/10 mc di volume costruito (rapportato alla SUL concessionata) e l'altezza utile degli spazi a parcheggio non può superare i m. 2,35, calcolata dalla quota del pavimento finito all'intradosso della soletta di calcestruzzo o di altra struttura portante. In ogni caso l'accesso carraio dovrà essere unico;
- *in superficie, all'interno del lotto fondiario*:
 - I) nelle quantità minime previste dalla L. 122/89 con il limite di 25 mq per unità immobiliare, qualora reperiti all'interno di bassi fabbricati realizzati con copertura a falda o falde con altezza non superiore a metri 2,50 misurati all'estradosso esterno del perimetro della muratura o struttura portante e altezza massima all'estradosso del colmo di m. 3,50 misurati dal piano di spiccato. La loro realizzazione è comunque subordinata al rispetto dei limiti delle superfici coperte previste per ogni singola zona urbanistica.

I bassi fabbricati così realizzati dovranno rispettare le distanze minima di 5 m. dai confini, salvo quanto previsto dall'art. 57.

I bassi fabbricati se costruiti in aderenza agli edifici principali posti a loro pertinenza dovranno uniformarsi ai materiali e tipologie utilizzati dall'edificio principale al fine di unirsi in modo organico ed armonico, tenuto conto delle prescrizioni previste a tale riguardo per l'edificio principale. Qualora si intendano realizzare separati dall'edificio principale questi dovranno collocarsi ad una distanza non inferiore a 3 m. da edifici principali della medesima proprietà e 5 m. da edifici di proprietà di terzi.

Questa facoltà non è ammessa per le zone urbanistiche BI, BM, BC, DC, IC e relative sottozone.
 - II) anche in eccedenza delle quantità minime indicate dalla L. 122/89 quando risultino privi di qualsiasi struttura in elevazione a chiusura e/o copertura degli stessi;

Caso B

Le autorimesse sono realizzate ai sensi e secondo le procedure fissate dall'Art. 9 della L. 122/89. Nella convenzione che disciplinerà tali interventi saranno stabiliti dall'Amministrazione Comunale le caratteristiche planoaltimetriche, dimensionali e tecniche.

2 - Costruzioni di locali accessori:

La realizzazione di altre strutture accessorie quali tettoie aperte e chiuse, depositi per attrezzi da giardino, ecc., ammessi fino a mq. 20 per ogni unità immobiliare in aggiunta ai box auto, sono equiparati a questi ultimi per quanto attiene alle modalità costruttive: P.to 1), lett. A, p.to I) del presente articolo;

3 - Costruzione di manufatti da giardino:

Detti manufatti da giardino quali i forni, barbecue, e gazebo, ancorché prefabbricati e/o semplicemente appoggiati al suolo, devono rispettare la distanza minima dai confini di proprietà di m. 3,00, fatte salve eventuali deroghe tra i confinanti per distanze inferiori e comunque nel rispetto di ogni altra normativa in materia di igiene e sicurezza. Tali manufatti se complessivamente superiori a mq 12 di superficie coperta,

la loro realizzazione contribuisce al calcolo dei limiti dimensionali ammessi per i box auto di cui al precedente p.to 2).

4 - Dehors coperti

In presenza di pubblici esercizi, bar, ristoranti e simili è ammessa l'installazione di strutture, di stretta pertinenza all'attività, a carattere temporaneo o permanente, con caratteristiche di stabilità ed infissione al suolo, sia su spazi privati (aree fondiarie) che su spazi pubblici o di uso pubblico.

In mancanza di regolamenti comunali specifici la superficie destinabili a tali strutture non potrà superare il 20% della Sul del pubblico esercizio, con un massimo di 100 mq ed un minimo sempre consentito di 25 mq nel rispetto dei rapporti di copertura stabiliti dalle presenti N.T.A. per le strutture collocate su spazi privati. L'altezza di tali strutture non può superare 3,50 m.

Su aree pubbliche o di uso pubblico l'installazione di dehors coperti dovrà avvenire anche in applicazione del Codice della Strada, del Regolamento Edilizio e per gli spazi pubblici delle IUA condizionato a parere vincolante della commissione competente.

La dimensione delle strutture sarà determinata di volta in volta in base a criteri di opportunità e sicurezza da parte dei competenti uffici comunali.

Prescrizioni generali:

I manufatti di cui ai precedenti punti 2 e 3 non sono ammessi per le zone urbanistiche BI, BM, BC, DC, IC e relative sottozone.

I fabbricati di cui al presente articolo possono essere realizzati nel periodo di validità del PRGC.

I fabbricati di cui al presente articolo non costituiscono SUL imponendo per questi il mantenimento della destinazione accessoria.

E' altresì vietata l'autonoma edificazione delle predette strutture in lotti liberi anche quando questi fossero assoggettati con vincolo pertinenziale a costruzioni e/o unità immobiliari insistenti su altri lotti ancorché della stessa proprietà

E' in ogni caso vietato l'impiego di materiali poveri o di recupero quali le lamiere, l'ondulina, il truciolato, il compensato, gli estrusi ed i teli plastici nonché ogni prodotto ad essi simile.

Le prescrizioni del presente articolo trovano applicazione nelle zone agricole EE, limitatamente ai casi di cambio di destinazione d'uso previsti al punto B2 dell'art.41 delle NTA.

Art. 50 Prescrizioni per l'edificazione (sottotetti, piani pilotis, verande, soppalchi, spazi interrati, muri di sostegno e recinzioni) ed insediamenti APEA

A) Sottotetti

In presenza di sottotetti già abitabili e/o agibili, o recuperabili a fini residenziali in applicazione della L.R. 21/98 (e sua successiva circolare 1/PET del 25/2/1999), è ammessa la realizzazione di abbaini purché questi risultino armonizzati nel progetto dell'edificio e che la loro dimensione non ecceda il rapporto aeroilluminante di 1/8. Nel caso di sottotetto non abitabile e/o agibile non è ammessa la realizzazione di abbaini e la realizzazione di aperture (velux), passi d'uomo, ecc. è limitata ad 1/20 della superficie del sottotetto.

B) Piani pilotis

Le tipologie edilizie che prevedano la realizzazione di piani pilotis sono ammesse limitatamente alle aree di completamento e di nuovo impianto e negli interventi di sostituzione edilizia (SE) di fabbricati preesistenti caratterizzati da tale tipologia edilizia.

C) Verande

E consentita la chiusura di logge e balconi con strutture smontabili in vetro, a condizione che l'intervento non sia in fregio ad aree o spazi pubblici e che non pregiudichi le condizioni di igienicità, di aerazione e di illuminazione dei locali con aperture dirette su di esse. Qualora la richiesta riguardi un fabbricato

costituito da una pluralità di unità immobiliari, il rilascio del permesso sarà condizionato alla redazione di un progetto unitario a cui e eventuali e successive realizzazioni di verande dovranno uniformarsi. Non è ammesso l'utilizzo di serramenti con finitura in alluminio naturale o "bronzo"; ogni altra finitura dovrà essere autorizzata dall'uffici comunali.

La realizzazione delle verande deve osservare le condizioni di cui alla lettera h), terzo comma dell'art.18 del Regolamento Edilizio poste per gli edifici esistenti; tali condizioni dovranno essere precisate nella documentazione progettuale, comprendente una relazione tecnico descrittiva delle opere in progetto e la dimostrazione della loro conformità a disposizioni legislative e/o regolamentari.

Sugli edifici vincolati da leggi nazionali ed individuati dal PRGC come beni storico artistici per disposizioni sovracomunali ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 dovrà essere acquisito il parere vincolante degli Enti competenti.

In ogni caso prevalgono eventuali limitazioni contenute nelle norme delle rispettive zone urbanistiche.

D) Soppalchi

I soppalchi, così come definiti all'art.55 del Regolamento Edilizio, sono sempre ammessi e rientrano nel computo della SUL se hanno i requisiti dettati dal medesimo articolo del Regolamento Edilizio. Qualora i soppalchi non rispettino dette prescrizioni non sono computabili come Sul e non potranno ottenere l'abitabilità e l'agibilità.

E) Spazi interrati

All'interno delle aree fondiari è sempre ammessa la realizzazione di autorimesse e locali accessori completamente interrati purché questi rispettino le seguenti condizioni:

- coerenza con le prescrizioni specifiche della zona urbanistica e dell'art. 49 delle NTA;
- non interferire con vincoli o prescrizioni idrogeologiche.

Gli spazi completamente interrati di cui al presente comma non sono soggetti al rispetto delle distanze dai confini previste per la zona urbanistica.

Le superfici di tali spazi sono comunque da conteggiarsi nel computo della SUL qualora siano riferite a destinazioni ammesse dal PRGC e non rappresentino diretta pertinenza (ad es. autorimesse e cantine) dell'edificio e delle unità immobiliari o non rientrino nei limiti previsti dal precedente art. 49.

F) Muri di sostegno, recinzioni e cancelli

Ove non diversamente indicato dalle normative specifiche relative alle singole zone urbanistiche ed al presente articolo è sempre ammesso, nel rispetto delle regole dettate dal Codice Civile, realizzare recinzioni e muri controterra secondo le seguenti prescrizioni:

- a) Muri di sostegno: La loro realizzazione è subordinata al rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 43 del R.E. vigente;
- b) Recinzioni e cancelli: La loro realizzazione è subordinata al rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 52 del R.E. vigente.

G) A.P.E.A.:

I nuovi insediamenti previsti nelle zone produttive dovranno ricondursi alle logiche delle A.P.E.A. (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate) così come definite dalla Regione Piemonte definendo nuovi livelli di sostenibilità ambientale.

TITOLO VI

RICONOSCIMENTO E SALVAGUARDIA GENERALE DEI BENI CULTURALI E AMBIENTALI

Art. 51 Individuazione, classificazione e tutela

Fermo restando l'individuazione degli insediamenti urbani aventi carattere ambientale come zona I.U.A. e già normati al precedente Art. 26, in applicazione dell'Art. 24 della L.R. 56/77, il P.R.G.C. individua sul restante territorio comunale i beni culturali ambientali da salvaguardare, così suddivisi:

- 1) monumenti isolati e singoli edifici civili e rurali, con relative pertinenze, aventi valore storico/artistico. In tale classe rientrano gli edifici compresi negli elenchi di cui:
 - agli articoli 2, 3, 5 e 21 della legge 1089 del 1 giugno 1939,
 - al D.Lgs. 42/2004,ivi comprese le pertinenze ambientali individuate e perimetrate ai sensi delle leggi medesime.
- 2) manufatti isolati e singoli edifici civili e rurali (cascine), aventi valore storico-artistico, ambientale o documentario ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77;
- 3) aree di interesse paesaggistico ambientale, quali le fasce fluviali, le aree boscate e le aree agricole di salvaguardia ambientale;
- 4) Beni culturali di interesse archeologico e documentario: la viabilità storico-franchigena, il sistema dei canali irrigui, le cascine, le zone archeologiche accertate, con riferimento dagli elaborati del PTCP della Provincia di Vercelli.

La classificazione in base alla precedente suddivisione degli immobili, delle aree, ed i conseguenti interventi edilizi ammessi sugli stessi, sono definiti da quanto stabilito nelle rispettive zone urbanistiche, con i limiti di cui ai successivi artt. 52, 53 e 54 tenuto conto delle normative vigenti e delle indicazioni contenute negli elaborati del PTCP di Vercelli sulla base di sopralluoghi per le opportune valutazioni visive.

I SUE che comprendono gli immobili individuati e classificati ai sensi del presente articolo, seguono le procedure di cui all'8° comma dell'art. 40 e dell'art. 91/bis della L.R. 56/77 e s.m.i..

Le norme relative alla salvaguardia specifica contenuta nel presente titolo VI operano a maggiore specificazione, limitazione e tutela di quanto definito al Titolo IV per gli immobili segnalati o vincolati per i valori di cui ai precedenti punti 1), 2), 3), 4) del presente articolo.

Art. 51bis Coerenza del PRGC con il PPR

Le previsioni dello strumento urbanistico devono rispettare le disposizioni immediatamente cogenti e prevalenti del Piano paesaggistico contenute nelle norme di attuazione all'articolo 3, comma 9, all'art 13, commi 11, 12 e 13, all'articolo 14, comma 11, all'articolo 15, commi 9 e 10, all'articolo 16, commi 11, 12 e 13, all'articolo 18, commi 7 e 8, all'articolo 23, commi 8 e 9, all'articolo 26, comma 4, all'articolo 33, commi 5, 6, 13 e 19, all'articolo 39, comma 9 e all'articolo 46, commi 6, 7, 8, 9, nonché

nel Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, prima parte, all'interno della sezione "prescrizioni specifiche" presente nelle schede relative a ciascun bene. In caso di contrasto risultano prevalenti le norme del Piano paesaggistico regionale sopra citate.

Art. 52 Singoli edifici aventi valore storico/artistico o ambientale/documentario

1. Per i complessi edilizi, per le singole costruzioni e per i monumenti isolati aventi valore storico-artistico o documentario (punti 1 e 2 dell'art. 51), segnalati graficamente sulle tavole di progetto (P2), ove ubicati al di fuori delle zone I.U.A. si applicano le seguenti disposizioni:

a) Monumenti isolati e singoli Edifici ed aree vincolate ai sensi del D.L. 42 del 22/01/04 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).

Per gli edifici di valore storico-artistico e per le loro aree di pertinenza soggette a decreto di vincolo (punto 1 dell'art. 51 delle NTA), già L. 1089/39, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, con riferimento ai precedenti artt. integrative delle definizioni di cui agli Artt. 14, 15, 16 delle presenti NTA.

Le destinazioni d'uso devono essere quelle consentite nelle aree o nelle zone urbanistiche di appartenenza e devono comunque essere coerenti con l'impianto tipologico dell'edificio.

Prima di attivare qualsiasi procedimento su beni di cui è nota la proprietà, privata senza scopo di lucro o pubblica, e che abbia oltre settant'anni occorre verificare la sussistenza delle condizioni che determinano i beni culturali tutelati ope legis ai sensi dell'art. 12, comma 1, del D.Lgs. 42/2004.

Si ricorda che il rilascio del permesso di costruire relativo alle aree e agli immobili di cui al presente punto a) è subordinato al preventivo rilascio del benestare della Soprintendenza ai Monumenti per gli edifici oggetto di Decreto di vincolo ai sensi dell'art. 21 del D.L. 42 del 22/01/04. Il suddetto parere è vincolante.

b) Edifici di valore storico-artistico

Per gli edifici di valore storico-artistico (punto 2 dell'art. 51 delle NTA) individuati autonomamente dal PRGC anche sulla base delle indicazioni del PTC di Vercelli in applicazione dell'art. 24 L.R. 56/77, sono ammessi interventi limitati alla manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, secondo le definizioni di cui agli Artt. 14,15,16. L'intervento di ristrutturazione edilizia è limitato agli interventi descritti al 3° comma, lettera a) dell'art. 17 delle N.T.A e precisati all'art. 26, p.to 3), RE.I. Per gli edifici o parti di essi che pur compresi all'interno del perimetro dell'area di pertinenza dei beni puntualmente indicati non risultino ad essi coerenti ed individuati come tali, sono ammessi tutti i tipi di intervento della zona urbanistica di riferimento, prevedendo azioni progettuali atte a ricostruire l'unità storico-funzionale del bene.

Tutti gli interventi da effettuarsi sugli edifici di cui al presente punto dovranno comunque sottostare alle procedure previste dalle leggi vigenti ed alle prescrizioni dell'Ente competente.

c) Edifici di valore paesaggistico o documentario

Per gli edifici di valore paesaggistico o documentario (punto 2 dell'art. 51 delle NTA) individuati autonomamente dal PRGC anche sulla base delle indicazioni del PTC di Vercelli in applicazione dell'art. 24 L.R. 56/77, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo secondo le definizioni di cui agli Artt. 14, 15, 16 delle presenti NTA.

Sono inoltre ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia così come descritti al 3° comma, lettere a), b) dell'art. 17 delle NTA e precisati all'art. 26, p.to 3, RE.I, RE.II, con l'obbligo di conservare in ogni caso le facciate verso spazi pubblici e verso cortile, nonché le coperture, scale, androni, o elementi caratterizzanti il bene; qualora porzioni dei suddetti elementi presentino alterazioni contrastanti con le caratteristiche dell'edificio, si deve provvedere, contestualmente all'intervento, a migliorare lo stato dei fattori non coerenti. Per gli edifici o parti di essi che pur compresi all'interno del perimetro dell'area di pertinenza dei beni puntualmente indicati non

risultino ad essi coerenti ed individuati come tali, , sono ammessi tutti i tipi di intervento della zona urbanistica di riferimento., prevedendo azioni progettuali atte a ricostruire l'unità storico-funzionale del bene.

Ai sensi del comma 6 dell'articolo 41 bis e del comma 8 dell'articolo 40 della L.R. 56/77, qualora si proceda alla formazione di SUE comprendenti edifici di cui al presente comma l'approvazione degli stessi dovrà sottostare alle procedure previste dalle leggi vigenti ed alle prescrizioni dell'Ente competente.

Per i beni di cui al presente articolo si prescrivono inoltre le seguenti disposizioni di carattere generale:

- gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria devono essere corredate da adeguata documentazione circa gli aspetti storico-artistici o ambientali/documentario dei beni, delle loro caratteristiche fisiche e dello stato di conservazione. In questo caso all'interno degli elaborati di progetto deve essere presentata la documentazione di rilievo prevista dall'art.7, comma 4, lettera j) del Regolamento Edilizio con i criteri ivi previsti.;
- rimuovere gli ostacoli alla percezione visiva dei beni o a mitigare l'impatto percettivo degli elementi estranei al contesto storico e paesistico in cui si trovano inseriti i beni
- L'apertura di nuove attività commerciali o il loro trasferimento in volumi esistenti di edifici di cui ai punti 1) e 2) del primo comma, sono limitati ad esercizi di vicinato (150 mq di vendita); gli interventi edilizi dovranno risultare compatibili con i manufatti vincolati e/o segnalati, garantendone la contestuale salvaguardia e valorizzazione nel rispetto delle finalità indicate all'art. 6 del D. Lgs. 114/98;
- Ogni intervento edilizio riguardante gli edifici segnalati dal presente articolo dovrà essere effettuato utilizzando materiali e tecniche edilizie caratteristiche e/o riconducibili all'edificazione tradizionale dell'immobile oggetto di intervento.

2. Per gli edifici di cui al precedente comma è richiesta, ad integrazione degli elaborati ordinari di progetto, una dettagliata descrizione fotografica della porzione di fabbricato e/o delle relative aree di pertinenza oggetto di intervento al fine di documentare lo stato di fatto e l'eventuale presenza di elementi estranei al bene segnalato. Per gli edifici di cui ai punti a), b) del precedente comma, in caso di interventi eccedenti la manutenzione straordinaria è richiesto lo sviluppo di rilievo e progetto alla scala 1:50.

Art. 53 Aree di interesse paesaggistico-ambientale

Le aree di interesse paesistico-ambientale di cui al punto 3 del precedente art. 51, individuate dal P.R.G.C., sono sottoposte alle seguenti disposizioni che si applicano sia nel caso di formazione di strumenti urbanistici esecutivi, sia nel caso di interventi diretti, con le specificazioni di cui ai successivi capoversi.

a) Fasce dei corsi d'acqua

Lungo l'alveo dei corsi d'acqua Elvo, riconosciuto corso d'acqua pubblico nell'elenco di cui alla L.R. 23 del 30/04/1996, e Scaricatore del Volante, Rio Finale od Orfinale inserito come acqua pubblica n.18 nel Regio Decreto 1775/1933, il PRGC individua per una profondità di 150 metri le aree sottoposte a vincolo paesistico ai sensi dell'art. 134 del D.L. 42 del 22/01/04. Le fasce indicate sulle tavole di progetto sono da intendersi illustrative e dovranno essere debitamente interpretate all'atto di puntuali provvedimenti sulla base di misurazioni dello stato dei luoghi da effettuare da parte del proponente.

All'interno di tali fasce sono sempre ammessi interventi per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal Piano e di quelle finalizzate all'uso pubblico del

bene (opere di protezione idrogeologica, percorsi pedonali, opere relative alla realizzazione di servizi pubblici o di uso pubblico, attrezzature sportive pubbliche o di uso pubblico, ecc.).

Sui manufatti edilizi eventualmente esistenti in tali fasce sono ammessi interventi previsti dalle rispettive zone urbanistiche di appartenenza, ottenuto il benessere regionale (se non subdelegato) vincolante ai sensi dell'art. 146 del D.L. 42 del 22/01/04.

La realizzazione di nuovi manufatti edilizi, nel rispetto delle indicazioni del P.R.G.C., è subordinata al rilascio dell'autorizzazione ai sensi dell'art 146 del D.L. 42 del 22/01/04.

Non è richiesta la predetta autorizzazione per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, così come previsto all'art. 149 del D.L. 42 del 22/01/04.

Tutti gli interventi ammessi, anche quelli subordinati alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi, devono garantire l'accessibilità delle sponde garantendo la loro tutela e manutenzione.

b) Aree boscate (art. 142 comma 1 lettera g) del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.)

Ai sensi dell'Art. 30 della L.R. 56/77 nelle aree boscate non sono ammessi interventi edilizi, ad eccezione di quelli necessari per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal piano e finalizzate all'uso sociale del bene (opere di protezione idrogeologica, percorsi pedonali, opere relative alla realizzazione di punti attrezzati, ecc.), sempre che ciò non contrasti con la salvaguardia e la tutela del patrimonio arboreo esistente.

Si considerano bosco le superfici del territorio comunale che presentano i requisiti di cui all'art. 3 della L.R. 4/2009. L'individuazione delle aree boscate deve fare riferimento allo stato di fatto dei luoghi, come indicato dall'art. 4 del D.Lgs. 227/2001 e dall'art. 3 della L.R. 4/2009.

Nelle aree a bosco sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti dal D.lgs. 227/2001, secondo le procedure e le prescrizioni previste dalla L.R. 4/2009 e relativi regolamenti di attuazione.

La trasformazione di un'area a bosco deve essere compensata secondo quanto disposto dalla L.R. 4/2009 e suoi regolamenti attuativi.

I manufatti devono essere realizzati con materiali e tecniche che ne assicurino un corretto inserimento sotto il profilo paesaggistico-ambientale.

c) Aree agricole di salvaguardia ambientale

Il P.R.G.C. ha inteso classificare in tal modo le aree agricole inedificate che, per la loro collocazione in rapporto ad alcune parti del tessuto urbano di particolare valore ambientale oppure in rapporto ad elementi naturali di particolare valore paesaggistico, richiedono particolari forme di tutela. Tra queste si citano l'ambito fluviale dell'Elvo (classificate EE/ri), la zona del Brianco (già proposta a tutela dal Piano Comprensoriale), aree boscate di interesse paesistico-ambientale, ecc.

Gli interventi possibili su tali porzioni di territorio sono regolati dal precedente art. 46.

c) Aree comprese nel Sito di Interesse Regionale

Per l'area interessata dal Biotopo di interesse regionale "Risaie tra Casanova Elvo e S.Germano V.se (IT1120018), valgono le disposizioni regionali vigenti in merito.

d) Usi civici

In data 31/01/2018, con D.G.C. n. 20, è stata approvata la "Relazione conclusiva redatta ai sensi dell'art. 7 del Decreto del Presidente della Giunta Regionale del Piemonte n. 8/R, (Regolamento Regionale recante "norma di attuazione della L.R. 2 Dicembre 2009, n. 29, attribuzione di funzioni amministrative e disciplina in materia di usi civici)", in tale elaborato "si conferma l'inesistenza di usi civici nel territorio comunale di Santhià".

e) Area di ricarica degli acquiferi profondi

In riferimento a quanto disposto all'art. 24 del P.T.A. e all'Allegato della D.G.R. n. 12-6441 del 02/02/2018 denominato "Aree di ricarica degli acquiferi profondi – Disciplina regionale ai sensi dell'articolo 24, comma 6 delle Norme di piano del Piano di Tutela delle Acque", è fatto divieto di

insediamento di nuove attività di discarica di rifiuti o di ampliamento di quelle esistenti. Sono escluse dal divieto le attività che, alla data di apposizione di tale vincolo, hanno ottenuto favorevole giudizio di compatibilità ambientale.

Per le attività agricole è fatto divieto di impiego del bentazone e viene consigliata la limitazione e/o sostituzione di prodotti fitosanitari che riportano in etichetta le frasi di precauzione Spe1 e Spe2.

Per le attività considerate significative perché detengono o impiegano sostanze a ricaduta ambientale si assumono quali sostanze significative quelle ricomprese nell'Allegato 1 al D.Lgs 105 del 26/06/2015 di seguito elencate.

Categorie delle sostanze pericolose conformemente al regolamento (CE) n. 1272/2008	Quantità limite (tonnellate) delle sostanze pericolose, di cui all'art. 3, per l'applicazione di:	
	Requisiti di soglia inferiore	Requisiti di soglia superiore
E1 Pericoloso per l'ambiente acquatico, categoria di tossicità acuta 1 o di tossicità cronica 1	100	200
E2 Pericoloso per l'ambiente acquatico, categoria di tossicità cronica 2	200	500

In funzione delle quantità e della relativa tipologia delle sostanze che possono essere presenti in qualsiasi momento nell'attività produttiva considerata viene definito un indice I, per la definizione del quale si rimanda all'Allegato alla D.G.R. n. 12-6441 del 02/02/2018.

Per quanto afferente gli aspetti realizzativi di particolari opere interrato, si rimanda al punto 6.B del succitato Allegato alla D.G.R. n. 12-6441 del 02/02/2018.

Art. 54 Beni culturali di interesse archeologico e documentari: la viabilità storico-franchigena, il sistema dei canali irrigui, le cascine, le zone archeologiche accertate.

Il P.R.G.C. segnala i seguenti beni o sistemi di beni che contribuiscono alla caratterizzazione del territorio comunale in considerazione della loro valenza culturale, paesaggistico/ambientale, documentaria:

- a) il sistema della viabilità storica;
- b) il sistema dei canali irrigui;
- c) le cascine con riconoscibili valenze storico/documentarie;
- d) le aree archeologiche.

Gli interventi edilizi attuati sui soprarichiamati beni ricompresi nel punto 4 del precedente art. 51, sono sottoposti alle seguenti disposizioni che con le specificazioni di cui ai successivi capoversi.

a) Il sistema della viabilità storica

In esso si riconoscono le seguenti viabilità:

- strada Buronzo - Formigliana - Casanova Elvo – Santhià,
- strada Vercelli-Santheià-Cavaglia (via Francigena);
- strada Tronzano V.se – Santhià.

Fermo restando il mantenimento del tracciato, all'interno dei centri storici dovrà essere privilegiato l'uso di pavimentazioni tradizionali della viabilità differenziandola dalle altre e si dovranno recuperare gli elementi di interesse storico-architettonico eventualmente presenti.

All'esterno del centro abitato ed in corrispondenza delle aree oggetto di trasformazione, compatibilmente con l'accessibilità alle aree ed alla sicurezza della viabilità, si richiede la sistemazione di una fascia a verde parallela al sedime stradale non recintata di almeno m. 5 di profondità.

Dovrà essere salvaguardata la vegetazione presente ai lati dei suddetti percorsi e occorre rimuovere gli ostacoli alla percezione visiva o a mitigare l'impatto percettivo degli elementi estranei al contesto paesistico anche mediante la messa a dimora di essenze vegetali autoctone o la modifica dei materiali costruttivi e di rifinitura. Inoltre si ammettono interventi atti a dotare i percorsi di attrezzature a sostegno della fruizione turistico ricreativa e didattica.

Per le cascine poste lungo le suddette viabilità ed al contempo individuate dal PRGC come "edifici ed aree segnalate ai sensi dell'art.24 L.R.56/77 di carattere storico-artistico" o come "edifici ed aree segnalate ai sensi dell'art.24 L.R.56/77 di carattere paesaggistico-documentario" è ammessa, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art.52 delle NTA la destinazione (a4).

b) Il sistema dei canali irrigui

il PRGC ha proceduto a riportare sulla cartografia di Piano il tracciato dei canali appartenenti al Sistema dei Canali Irrigui individuato dal PTCP.

In esso si riconoscono i seguenti canali:

- Canale Cavour;
- Canale Depretis;
- Naviglio di Ivrea;
- Naviletto delle Tane;
- Naviletto di Tronzano;

Gli interventi su tali manufatti dovranno:

- migliorare o almeno conservare la percorribilità pubblica esistente e realizzare percorsi pedonali e ciclabili;
- salvaguardare gli elementi vegetali significativi posti a ridosso dei canali e sulle immediate fasce contigue assicurando il ripristino della copertura vegetale se interessata dagli interventi;
- adottare criteri e tecniche di ingegneria naturalistica; privilegiare l'utilizzo di materiali tradizionali per la manutenzione dei manufatti di arginatura in presenza di manufatti idraulici di particolare rilevanza documentaria.
- Preservare gli habitat specifici mediante una corretta manutenzione.

Si specifica che le strade alzaie esistenti lungo il corso dei Canale Cavour, Canale Depretis e Naviglio di Ivrea sono adibite al servizio di vigilanza, manovra e manutenzione operato dal personale della Coutenza Canali Cavour; la circolazione su tali percorsi e la fattibilità di eventuali opere interferenti con la rete irrigua dovranno essere valutati dalla Coutenza Canali Cavour e potranno essere consentiti solamente a seguito di stipula di un apposito atto di concessione/convenzione. Per quanto attiene la salvaguardia della copertura vegetale lungo le sponde dei canali, questa sarà possibile unicamente garantendo la funzionalità e la pulizia degli stessi.

c) le cascine con riconoscibili valenze storico/documentarie

Con riferimento a quanto contenuto nell'Allegato Tecnico AT4.2 "Schede dei Beni culturali, architettonici, urbanistici ed archeologici" il PRGC ha proceduto al riconoscimento degli edifici o loro parti che in applicazione dell'art. 24 della L.R. 56/77 risultino di interesse storico o documentario (p.to 2 dell'art. 51 delle NTA).

Per tutte le cascine, o loro parti così segnalate si rimanda alle limitazioni di intervento definite al precedente art. 52; per tutte le cascine esistenti si rimanda alle disposizioni operative previste nel precedente art. 46.

d) le aree archeologiche

Con riferimento a quanto contenuto nell'Allegato Tecnico AT4.2 "Schede dei Beni culturali, architettonici, urbanistici ed archeologici" il P.R.G.C. ha proceduto a riportare sulla cartografia di Piano le aree di interesse archeologico segnalate dal PTCP.

In esse si riconoscono:

- i siti e le aree vincolate ai sensi di legge;
- i siti e le aree di accertato interesse archeologico.

Su tali aree poste in ambito agricolo si ammettono i soli interventi di coltivazione. La realizzazione di edifici e manufatti rurali è ammessa in assenza di possibili alternative acquisito il nullaosta della competente Soprintendenza.

Nelle aree individuate come “Centri storici” dal PTCP, nelle “aree archeologiche accertate”, nelle “aree a rischio archeologico” individuate sulle tavole P2.3 e P2.4 di PRG e sui beni archeologici segnalati sull’Allegato Tecnico AT4.1, gli interventi previsti che comportino attività di scavo, anche di minima entità, devono essere sottoposti, con trasmissione di elaborati progettuali, al parere preventivo della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Biella, Novara, Verbano-Cusio-Ossola e Vercelli da inserire tra le prescrizioni in fase autorizzativa.

Per le opere pubbliche, quali ad esempio i nuovi tracciati di viabilità e la realizzazione di sottoservizi (reti fognarie, impianti telefonici, reti elettriche, ecc...) deve essere comunque prevista la procedura di verifica preventiva dell’interesse archeologico, ai sensi del D.Lgs 163/2006 e s.m.i. artt 95 – 96.

TITOLO VII

VINCOLI RELATIVI AI TRACCIATI E FASCE DI RISPETTO STRADALI ED IMPIANTI TECNOLOGICI, AREE PER LA PROTEZIONE CIVILE E CONSEGUENTI AL RISCHIO GEOLOGICO

Art. 55 La viabilità ed i tracciati ferroviari.

Le tavole di progetto P2 di cui all'art. 3 delle presenti N.T.A. indicano i sedimi destinati a viabilità, distinguendoli nelle seguenti categorie:

- a) strade esistenti, indicate in bianco, cioè prive di simbologia grafica. Sono comprese in tale categoria le strade appartenenti alla rete viaria carrabile di interesse pubblico, in cui confluiscono quindi aree di proprietà o di uso pubblico;
- b) “viabilità in progetto con tracciato prescrittivo”, delle quali è prevista la realizzazione secondo lo specifico tracciato indicato in cartografia con apposita simbologia grafica, sia che esse si trovino all'interno o all'esterno di strumenti urbanistici esecutivi;
- c) “viabilità in progetto con tracciato proposto”, delle quali la dimensione ed il tracciato sono consigliati, ma non hanno valore prescrittivo in quanto la loro realizzazione non è prioritaria per il conseguimento degli obiettivi di pianificazione previsti dal P.R.G.C.; la loro realizzazione può essere attuata anche con differente soluzione individuata a seguito di più approfonditi studi effettuati in tempi successivi o in sede di redazione di SUE, nel rispetto dei loro punti di partenza e di arrivo.
- d) piste ciclabili, percorsi pedonali in progetto con tracciato proposto: sull'intero territorio comunale si individuano i tracciati viari per i quali si ipotizza la formazione di ciclopiste o percorsi pedonali in accordo anche con il progetto di rete ciclabile di interesse regionale definito dalla DGR 27/07/2015 n.22-1903. Per le quali valgono le disposizioni di cui al precedente punto c).

Le strade in progetto assumono dimensioni differenti della sezione al variare dell'importanza assunta dalla viabilità in progetto. Nel caso di strade o di tratti di strada esistenti, per le quali, nella cartografia di Piano, non sono indicate con apposita simbologia modifiche del tracciato o di allineamento, si deve far riferimento ad una dimensione della sezione stradale pari a quella effettivamente esistente.

Nel caso di nuovi tracciati o allineamenti in progetto prescritti e proposti di viabilità pubbliche ed equiparate, ove non diversamente indicata in planimetria di progetto mediante indicazione quotata, dovranno invece essere ritenute prescrittive la dimensione minima e l'organizzazione corrispondenti alla categoria di appartenenza della strada o del tratto di strada secondo la seguente classificazione (vedi Allegato 3):

Strada A1 – interpodereale e rurale di collegamento con la rete stradale principale: min 3 m + 0,5 m. di banchina ambo i lati;

Strada A2 – strada di distribuzione capillare esterna od interna ai centri abitati: min 5,5 m + 1,5 m. di banchina o marciapiede ambo i lati;

Strada C – di distribuzione urbana primaria o di collegamento tra insediamenti consistenti o di raccordo al livello sovracomprensoriale: min 8 m + 1,5 m. di banchina ambo i lati;

Strade E2 – di livello sovracomprensoriale, per elevate frequenze di traffico a scorrimento veloce con accessi selezionati e attrezzati: min 14,5 m + 1,5 m. di banchina o marciapiede ambo i lati.

Le viabilità pubbliche o assoggettate poste all'interno dei SUE dovranno avere caratteristiche minime previste per la Strada A2 e banchina o marciapiede su almeno un lato; qualora si ammetta il parcheggio lungo strada la sezione della viabilità dovrà essere elevata a m. 8.

Per le viabilità private esistenti o di nuova costruzione da parte dei privati, si fa riferimento all'art. del R.E. comunale

In sede di progetto esecutivo i tracciati e gli allineamenti delle sedi stradali possono subire ragionevoli variazioni, purché contenute all'interno della loro fascia di rispetto, conseguenti alla conoscenza dettagliata dei suoli propria di tale livello progettuale.

La progettazione esecutiva dei tracciati stradali deve prevedere opere di servizio atte a limitare il degrado funzionale dei lotti interessati. In particolare per quanto concerne la realizzazione di viabilità in aree agricole sarà indispensabile garantire il ripristino della rete idrica superficiale (canali e fossi irrigui), nonché l'accessibilità dei fondi in relazione alla aggregazione delle aziende agricole attive.

Conseguentemente alla modificazione del tracciato stradale di cui sopra le aree urbanistiche adiacenti possono subire ampliamenti o riduzioni formali e dimensionali, fino al ciglio stradale. Tutte le restanti prescrizioni urbanistiche (distanze, indici, fasce di rispetto) dovranno fare riferimento alla reale situazione determinatasi.

Sulle aree corrispondenti alle “viabilità in progetto con tracciato prescrittivo” ed alle “piste ciclopedonali in progetto”, non è ammessa la realizzazione di manufatti edilizi e di recinzioni di alcun tipo. E' data facoltà di realizzare recinzioni a confine del tracciato in progetto previa autorizzazione degli uffici comunali competenti ed alla stipula di un atto di impegno da parte del richiedente allo smantellamento gratuito e a propria cura e spese al momento della realizzazione stradale delle parti di recinzione che eventualmente risultassero interferire con il cantiere stradale.

Il P.R.G.C., nelle tavole di progetto, individua alcuni tracciati urbani ed extraurbani lungo i quali l'Amministrazione, o altri enti e/o organizzazioni, intendono realizzare percorsi ciclabili e ciclopedonali. Le piste ciclabili avranno tipologie, dimensioni e caratteristiche previste agli articoli 6, 7 e 8 del Decreto 30 novembre 1999, n. 557 (“*Regolamento recante norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili*”) e alle norme sul superamento delle barriere architettoniche nonché alla DGR n.85-19500 del 26/05/1997. Per i tracciati posti all'esterno del centro abitato si ammette in sede di progetto esecutivo la realizzazione di aree di sosta ombreggiate con alberature di specie autoctona opportunamente intervallate. Dovranno altresì rispettarsi le norme tecniche della D.G.R. n. 85-15900 del 26/05/2007.

Le tavole di progetto P2.2 e P2.3 indicano con apposita simbologia i “filari alberati esistenti” e i “filari alberati in progetto”, posti in fregio alle viabilità esistenti e in progetto. L'indicazione di “filari alberati esistenti” indica la presenza, alla data di adozione della Proposta Tecnica di Progetto Preliminare del Nuovo P.R.G.C. di alberature: esse dovranno essere mantenute o completate o eventualmente sostituite, secondo gli indirizzi contenuti nell'elaborato “Rapporto Ambientale”. In presenza di indicazione di “filari alberati in progetto”, contestualmente alla realizzazione dell'infrastruttura viaria o degli interventi previsti per le singole zone urbanistiche poste in fregio all'indicazione stessa, dovranno essere messi a dimora alberature secondo le indicazioni dell'elaborato “Rapporto Ambientale”. Il segno grafico sulle predette tavole di progetto non risulta indicativo dell'esatta ubicazione delle alberature rispetto al sedime stradale, ubicazione che dovrà, ove possibile, coincidere con sedime pubblico e dovrà essere concordata con il Comune in relazione all'essenza utilizzata nonché alle caratteristiche della viabilità e dei lotti privati con essa confinante.

Il P.R.G.C. distingue, mediante apposita simbologia grafica, il sedime ferroviario relativo alla linee in esercizio:

- Torino - Milano;
- Santhià - Biella;
- Santhià - Arona,

dal tracciato ferroviario destinato alla linea ad Alta Capacità. Ogni intervento ricadente all'interno di tali aree è demandato all'applicazione delle leggi di settore.

Art. 56 Fasce di rispetto stradali, ferroviarie, cimiteriali, delle infrastrutture tecnologiche, per la coltivazione del riso, aree sottoposte a onere reale, elettrodotti, gasdotti e aziende soggette a RIR

Il P.R.G.C. individua, in conformità alle vigenti leggi di settore, le geometrie e le dimensioni delle fasce e delle zone di rispetto della viabilità stradale e ferroviaria, dei cimiteri, degli impianti tecnologici e delle aree da destinate alla coltivazione del riso rispetto all'edificato.

A) Fasce di rispetto stradali

Ai fini della determinazione della dimensione delle fasce di rispetto della viabilità il P.R.G.C. ha adottato la classificazione delle strade prevista dal D.Lgs. n.285 del 30.04.1992 e s.m.i. e così come applicato dai regolamenti attuativi vigenti.

Nel territorio del Comune di Santhià sono state individuate sulla cartografia di progetto (P2) con apposita sigla, le seguenti strade:

- autostrade, tipo A;
- strade extraurbane secondarie, tipo C;
- strade locali, urbane o extraurbane, comunali, tipo F.

A.1 - Nel centro abitato, all'interno degli Insediamenti Urbani di Carattere Ambientale l'edificazione deve rispettare l'allineamento esistente lungo il fronte stradale con le eventuali specificazioni riportate nelle tavole P2.4 di progetto. Nella restante parte del centro abitato, in assenza di specifica indicazione grafica nelle Tav. di Progetto P2.3, la nuova edificazione, le ricostruzioni conseguenti a sostituzione edilizia e gli ampliamenti fronteggianti le strade (indipendentemente dalla zona urbanistica di appartenenza) in assenza di specifica indicazione grafica riportata sulle Tavole P2, dovranno rispettare la distanza minima secondo quanto riportato nella tabella esplicativa delle distanze ai sensi del Codice della Strada riportata di seguito.

A.2 - Fuori dei Centri Abitati, Nel rispetto dei disposti dell'Art. 1 del Decreto del 26 aprile 1993, n° 147, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a interventi di sostituzione edilizia o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- 60 m per le strade di tipo A;
- 30 m per le strade di tipo C;
- 20 m per le strade di tipo F;
- 10 m per le strade di tipo F, ma a carattere vicinale.

Fuori dai centri abitati ma all'interno delle aree urbanistiche attuabili mediante intervento diretto (permesso di costruire o permesso di costruire convenzionato), ad eccezione della zone EE di cui all'art. 46 e nel caso degli strumenti urbanistici esecutivi SUE già approvati e vigenti, le distanze dal confine stradale, da rispettare negli interventi di cui al comma precedente non possono essere inferiori a 15 m per le strade di tipo C (art. 2 bis del D.P.R. n. 26/04/1993, n. 147) e 5 per le strade di tipo F.

A.3 - Recinzioni: fuori dai centri abitati le distanze da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a m 3 per le strade sia di tipo C, sia di tipo F (con esclusione di quelle vicinali), tale misura si riduce a 1,00 m dal confine stradale per le recinzioni a giorno (così come definite dall'Art. 52 del Regolamento Edilizio), mentre all'interno dei centri abitati è ammessa la costruzione in corrispondenza del confine stradale. E' sempre facoltà del Comune o dell'ente competente la viabilità richiedere arretramenti rispetto al ciglio stradale o in progetto al fine di allineare la nuova recinzione con quelle preesistenti.

Nelle fasce di rispetto di cui sopra, secondo i disposti del 3° comma, Art. 27 della L.R. 56/77, è fatto divieto di nuove costruzioni ad uso residenziale e per usi produttivi, industriali, artigianali e commerciali; sono unicamente ammesse le destinazioni meglio specificate al successivo art. 58. Per

gli edifici esistenti siti nelle fasce di rispetto o posti all'interno dei sedimi stradali in progetto si rimanda al successivo art. 58 delle NTA.

La tabella qui riportata schematizza l'applicazione delle disposizioni in merito al rispetto delle distanze di fabbricati e recinzioni dai cigli stradali per l'intero territorio comunale:

Tabella esplicativa delle distanze ai sensi del Codice della Strada (DPR n° 495 del 16/12/92)						
TIPO DI STRADA	Distanza dei nuovi edifici dai confini stradali			Distanza dei muri di cinta dai confini stradali		
	Fuori dai centri abitati	Dentro i centri abitati ma escluso I.U.A. e zone BR	All'interno dell'I.U.A. e zone BR	Fuori dai centri abitati	Dentro i centri abitati ma escluso I.U.A. e zone BR	All'interno dell'I.U.A. e zone BR
TIPO A	60 m (1)	=	=	(4)	=	=
TIPO B	40 m (1)	=	=	(4)	=	=
TIPO C	30 m (1)	(2)	=	(4)	=	=
TIPO F	20 m (1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(5)
TIPO F vicini	10 m (1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(5)

- (1) - All'interno delle aree urbanistiche attuabili mediante intervento diretto (ad eccezione della zone EE) e nel caso degli S.U.E. già approvati e vigenti, le distanze dal confine stradale da rispettare negli interventi di nuova edificazione, ricostruzione conseguente a demolizione e gli ampliamenti fronteggianti le strade non possono essere inferiori a: 30 m per le strade di tipo A, 20 m per le strade di tipo B, 10 m per le strade di tipo C (art. 2 bis del D.P.R. 16/12/1992 n.495 s.m.i.) e 5 m per le strade di tipo F.
- (2) - La nuova edificazione, la ricostruzione conseguente la demolizione integrale e gli ampliamenti fronteggianti le strade principali devono rispettare, in assenza di specifica indicazione grafica nella tavole di progetto, una distanza minima dal confine stradale di 5 m oppure possono rispettare l'allineamento di fabbricati esistenti sul lotto adiacente o sul lotto di intervento. Gli interventi di nuova edificazione o di completamento all'interno delle zone urbanistiche classificate di tipo "C" (ai sensi del D.M. 1444/68) al comma 2 dell'art. 24, devono rispettare la distanza minima dal confine stradale di 10 m per le strade principali, per le aree poste in ambito collinare la distanza minima è ridotta a m. 6. Per tutte le altre strade minori è facoltà del Comune valutare distanze di arretramento inferiori, con un minimo di m. 5 per nuovi fabbricati fuori terra e di m. 1,5 per recinzioni e manufatti accessori interrati, ammettendo la sopraelevazione sul filo di fabbricazione esistente.
- (3) - In assenza di specifiche indicazioni grafiche sulle tavole di progetto, gli interventi sugli edifici e le nuove costruzioni devono rispettare l'allineamento dei fabbricati esistenti sul lotto di intervento o sul lotto adiacente, oppure l'allineamento sul fronte stradale.
- (4) - 3 m o in allineamento con le recinzioni preesistenti per le strade di tipo C e F (con esclusione di quelle vicinali) e 5 m per le strade di tipo A e B
- (5) - 1,5 m o mantenimento dell'allineamento esistente (con le specifiche di cui al punto A3)

Qualora un intervento si collochi in prossimità delle fasce di rispetto occorre verificare l'esatto posizionamento delle stesse ai sensi della definizione del confine stradale del Nuovo Codice Stradale.

B) Fasce di rispetto ferroviarie

Per quanto riguarda la fascia di rispetto della ferrovia, lungo i tracciati delle linee esistenti è di norma vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza (da misurarsi in proiezione orizzontale) minore di metri 30 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia, secondo i disposti dell'articolo 49 del Decreto del Presidente della Repubblica 11 luglio 1980, n° 753 e minore di metri 60 per la linea ad Alta Capacità, DCR n.388-CR9126 del 19/6/97.

Gli interventi sopraccitati possono essere ammessi, in deroga alle distanze suddette, esclusivamente se autorizzati dall'Ente ferroviario.

Sulle costruzioni eventualmente esistenti in tale fasce sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Nell'ambito delle relative fasce di rispetto, sono sempre consentiti gli interventi da attuarsi da parte o per conto delle FF.SS. per il miglioramento o il potenziamento delle attrezzature ferroviarie.

C) Fasce di rispetto cimiteriali

Per le fasce di rispetto cimiteriali si applicano le norme vigenti della Legge Urbanistica Regionale (riferimento art. 27, commi 6, 6 bis, 6 ter, 6 quater, 6 quinquies)

D) Pozzi e sorgenti collegati alla rete dell'acquedotto pubblico.

Il P.R.G.C. riporta sulle Tavole P2 l'ubicazione dei pozzi di captazione delle falde freatiche collegati alla rete dell'acquedotto pubblico. In relazione agli impianti tecnologici dei citati pozzi viene imposta una fascia di rispetto di 200 m, ai sensi del D.Lgs. N. 152/2006 e del Regolamento Regionale n. 15/R/2006. E' inoltre prevista, anche se non riportata graficamente in cartografia, una zona di tutela assoluta delle opere di presa e delle costruzioni di servizio che devono essere recintate ed avere una estensione di raggio non inferiore a 10 metri.

Per il pozzo di Corso Sant'Ignazio, si richiamano i contenuti cartografici e normativi della determina n. 633 della Regione Piemonte, Protocollo n. 8994 del 10.07.1998, relativi alla ridefinizione dell'area di salvaguardia del pozzo ubicato in corso Sant'Ignazio che alimenta l'acquedotto comunale. Sulla Cartografia di piano vengono indicate la fascia di "Tutela Assoluta" (A), la fascia ristretta (B) e la fascia allargata (C). In questo caso gli interventi saranno ammessi in funzione delle specifiche disposizioni contenute nel dispositivo tecnico allegato alla determina di riduzione della fascia approvato dalla Regione Piemonte e definito sulla base di apposite indagini finalizzate a valutare secondo il criterio idrogeologico la compatibilità degli interventi rispetto alla tutela della risorsa idrica utilizzata

Il rilascio di permessi di costruire per nuove costruzioni o per interventi di completamento sarà subordinato al parere favorevole dell'A.S.L. competente, viste le soluzioni tecniche proposte in relazione ai risultati delle indagini idrogeologiche e, specificatamente per il pozzo di C.so Beato Ignazio, alle indicazioni contenute nella relazione allegata allo specifico studio Idrogeologico.

E) Impianti di depurazione pubblici e/o privati

Per gli impianti tecnologici di depurazione pubblici e/o privati viene imposta una fascia di rispetto di m 100, ai sensi del D.M. del 04/02/1977. La distanza tra fabbricati produttivi ed impianto di depurazione privato della stessa azienda sono ridotti a 20 m., subordinatamente all'acquisizione del parere favorevole degli enti competenti ed all'esecuzione delle eventuali opere prescritte.

Sono sempre ammesse le riduzioni e/o deroghe alle fasce di rispetto anche rispetto ad edifici diversi in applicazione delle disposizioni normative vigenti.

F) ex Impianto di smaltimento per rifiuti solidi urbani

In relazione alla ex discarica, individuata sulla cartografia di progetto P2.2/1 con apposita simbologia, si rimanda per quanto concerne le opere di bonifica previste alle relative disposizioni.

G) Coltivazione del Riso

Il P.R.G.C. recepisce le disposizioni previste dall'art. 2 del "Regolamento speciale per Coltivazione del Riso nella Provincia di Vercelli" approvato con D.C.P. n. 837 del 27/06/1994, prorogato con Decreto Presidente G.R. n. 268/96 del 25/01/96.

Le colture risicole debbono pertanto rispettare le seguenti distanze:

1) degli aggregati di abitazione	200 mt
2) dai cimiteri	50 mt
2) da stabilimenti, edifici per servizi pubblici e di interesse storico e/o artistico come classificato dal P.R.G.C. o dal D.P.R. 490/99	100 mt
4) dagli impianti sportivi	50 mt
5) dalle abitazioni sparse	30 mt
6) dai punti di captazione delle acque potabili destinate ad uso umano	200 mt

H) Aree sottoposte a onere reale

Ai sensi dell'art.17 del D.Lgs 5 febbraio 1997, n.22 il PRGC individua sulla propria cartografia di progetto l'area denominata "Truffaldina 2" sottoposta a vincolo di onere reale a seguito di intervento per la messa in sicurezza, bonifica e ripristino ambientale, realizzato in danno dal Comune di Santhià, il cui progetto è stato approvato con D.C.C. n.23 del 9 febbraio 2002. Tale vincolo è rappresentato con apposita perimetrazione sulla Tavola P2.2/2 di progetto del PRGC in scala 1:5.000.

I) Elettrodotti

Il P.R.G.C. individua graficamente gli elettrodotti ad alta e media tensione presenti sul territorio comunale. Ai fini della determinazione della dimensione delle fasce di rispetto degli elettrodotti esistenti devono essere applicate le disposizioni previste dal D.M. 29 maggio 2008 dalla L. 36 del 22 febbraio 2001 e il D.P.C.M. dell'8 luglio 2003 e smi. Il PRGC riporta i limiti individuati dagli enti gestori (TERNA e FS):

- qualora l'intervento si collochi in posizione esterna al limite della "Distanza di prima approssimazione (DPA)", riportata sulle tavole di Progetto, non occorre fare ulteriori verifiche;
- qualora l'intervento si collochi all'interno della suddetta distanza occorre richiedere al gestore dell'elettrodotto la verifica della specifica fascia di rispetto.

In merito alle linee gestite da TERNA le distanze di prima approssimazione (Dpa) sono state tracciate sulla base di documentazione fornita dall'Ente che ha utilizzato una metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto di cui all'art.6 del D.P.C.M. 8/07/03 che è stata indicata dal D.M. 29/05/2008, pubblicato sulla GU n.156 del 5/7/2008 (supplemento Ordinario n.160) e adottata da TERNA, che utilizza un modello di calcolo bidimensionale semplificato, secondo quanto previsto dalla norma CEI 106-11-Parte 1.

In merito alla linea FS (66Kv) è stata applicata a titolo provvisorio una distanza equivalente alla DPA avente tensione superiore (132Kv).

Le aree ricadenti nelle fasce di rispetto dagli elettrodotti rientrano nel computo della potenzialità edificatoria, ma le costruzioni debbono essere arretrate sino al limite di rispetto indicato dagli Enti competenti.

L) Gasdotti

Il P.R.G.C. individua graficamente i gasdotti presenti sul territorio comunale. In sede di richiesta del Permesso di Costruire dovrà essere verificata l'ubicazione di eventuali infrastrutture per il trasporto di idrocarburi liquidi o gassosi, e rispettare gli obblighi di arretramento previste dalle leggi vigenti. Le aree ricadenti nelle fasce di rispetto di tali infrastrutture tecnologiche rientrano nel computo della potenzialità edificatoria, ma dovranno rispettare tutte le limitazioni imposte dal gestore dell'infrastruttura.

M) Aziende soggette a Rischio di Incidente Rilevante

Il Comune di Santhià ha proceduto ad individuare cartograficamente i perimetri delle aree di danno, di esclusione e di osservazione corrispondenti alle categorie territoriali ai sensi del DM 09/05/2001 in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per impianti a rischio di incidente rilevante. Si rimanda nel dettaglio al successivo art. 60bis, per la verifica puntuale della compatibilità tra interventi edilizi e prescrizioni "RIR".

Per tutte le fasce di rispetto anche non indicate dal Piano ma previste da prescrizioni di legge, valgono i limiti derivanti dal combinato disposto dell'Art. 27, L.R. 56/77.

Art. 57 Distanze fra i fabbricati e dei medesimi dai confini di proprietà che non coincidono con i cigli stradali

Ove non diversamente indicato dalle prescrizioni per la zona urbanistica di appartenenza e/o dalle Tabelle normative e/o dalle Schede d'Area e/o dagli S.U.E., le distanze minime da prevedersi fra i fabbricati ed i confini di proprietà, che non coincidono con i cigli stradali, sono le seguenti:

- a) Distanze tra fabbricati e tra fabbricati e bassi fabbricati
- 1) Ai sensi del D.M. 1444/68, tra fabbricati devono essere osservate le seguenti indicazioni:
 - nelle zone IUA gli interventi di RE e di SE qualora questi ultimi inseriti in un PdR, è ammessa la ricostruzione di fabbricati e la loro realizzazione a filo di spazi pubblici o di uso pubblico in deroga alla distanza di m. 10;
 - nelle zone di completamento e nuovo impianto è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
 - nelle zone di nuovo impianto è prescritta tra pareti finestrate e le pareti di edifici antistanti, una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto se superiore a 10 mt.;
 - 2) Le distanze tra fabbricati e bassi fabbricati sono regolate dal precedente art. 49;
- b) Distanze dai confini di proprietà che non coincidono con i cigli stradali. Si assumono le seguenti prescrizioni:
- 1) è sempre prescritta tra i muri di fabbrica ed il confine di proprietà, la distanza minima pari alla metà dell'altezza in fronte dei fabbricati fermo restando la distanza minima di m. 5,00;
 - 2) la distanza del fabbricato dal confine di proprietà dovrà essere tale da garantire le distanze previste tra i fabbricati di cui al precedente punto a) quando sull'area confinante sia già presente un fabbricato con parete finestrata a distanza inferiore a m. 5,00;
 - 3) sono ammesse, con il consenso scritto con atto pubblico della proprietà confinante, distanze dal confine di proprietà inferiori a m. 5,00 ma tali da rispettare le norme concernenti le distanze tra pareti finestrate;
 - 4) nel caso in cui la proprietà dell'area contermina abbia già costruito a confine, potrà essere concessa l'autorizzazione a costruire in aderenza, in corrispondenza del solo spessore di manica esistente; spessori di manica maggiori potranno essere ammessi soltanto con il consenso scritto della proprietà confinante;
 - 5) in presenza di accordo scritto, fabbricati interessanti diverse proprietà contigue possono essere costruiti contestualmente in aderenza sui confini dando luogo ad un unico fabbricato.

Art. 58 Utilizzazione e sistemazione delle fasce di rispetto stradali e ferroviarie. Distributori di carburante.

Le aree comprese nelle fasce di rispetto stradale, devono di norma essere destinate a percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici; in quanto suscettibili di occupazione per la formazione e l'ampliamento eventuale delle sedi viarie, esse possono essere chiuse con recinzioni a giorno dai proprietari solo a titolo temporaneo nelle forme da concordarsi con la pubblica Amministrazione. Ogni intervento edilizio deve ottenere il parere favorevole del Comune e degli eventuali enti competenti.

Le suddette aree possono comunque essere utilizzate dagli aventi diritto, a titolo temporaneo precario, per i seguenti scopi:

- formazione di parcheggi in superficie;
- formazione di verde privato o consortile;

- impianti di nuove coltivazioni agricole o continuazione di quelle esistenti;
- chioschi e piccole attrezzature di servizio alla circolazione, come distributori di carburante e simili. In conformità con le disposizioni legislative di settore ed in particolare alle “Disposizioni attuative dell’art. 2 della L.R. 14/2004”, Allegati A, B pubblicati sul BUR n° 1 del 05/01/2005 a cui si rimanda per la progettazione degli interventi di ampliamenti o potenziamenti è ammessa la localizzazione di distributori di carburante e di attività connesse con le limitazioni di cui al precedente art. 44 delle NTA;
- cabine di distribuzione di reti di servizi tecnologici e simili.

Sugli edifici esistenti compresi nelle fasce di rispetto sono ammessi i seguenti interventi, nel rispetto di quanto previsto dalla LR 56/77 e s.m.i.:

- ampliamenti di SUL non superiori a quelli ammessi dalle norme di ogni singola area urbanistica agricola e residenziale esistenti nella fascia di rispetto per sistemazioni igieniche e tecniche; detti ampliamenti devono essere effettuati sul lato opposto a quello della strada e devono essere ammissibili in base alle norme che definiscono i caratteri della zona urbanistica considerata, per quanto attiene le destinazioni d'uso proprie ed ammesse, le densità e tutte le altre prescrizioni e vincoli delle presenti norme;
- in tutti gli altri casi possono essere attuati esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza aumento di Sul.

Le sistemazioni e le costruzioni di cui sopra possono essere realizzate se valutate compatibili con le condizioni di sicurezza e visibilità per la circolazione dall’ente competente; in ogni caso costruzioni in elevazione non possono essere realizzate in corrispondenza di incroci e biforcazioni o a distanza inferiore a 5 m dal ciglio stradale, nelle parti del territorio vincolate a servizi.

Gli interventi ricadenti nelle aree comprese nelle fasce di rispetto relative ai tracciati ferroviari esistenti sono soggetti al rispetto dei vincoli di arretramento previsti dall’art. 27, 4° comma, della L.R. 56/77 e della L.R. 70/91, salvo deroghe concesse dagli Enti competenti. All’interno di tali fasce e su aree di sua proprietà l’ente ferroviario può costruire opere attinenti al servizio ferroviario stesso.

Art. 59 Fasce di rispetto di torrenti e canali e loro utilizzazione e sistemazione.

Fermo restando le disposizioni di carattere ambientale di cui al precedente art.53 lettera a), per tutti i torrenti e canali (canali demaniali di irrigazione appartenente al Patrimonio della Regione Piemonte), valgono i vincoli derivanti dall’applicazione delle leggi riguardanti:

- fascia di rispetto dalle sponde dei laghi, dei fiumi, dei torrenti, dei canali e dei rii (art. 29 L.R.56/77);
- fascia di rispetto dei corsi d’acqua (art.96 del T.U. sulle opere idrauliche ed art. 90 D.P.R. 616/77, R.D. 368/1904).

Ai sensi dell’art. 29 della L.R.56/77 sui territori esterni al “centro abitato” sono state individuate le aree di inedificabilità, iscritte alla classe IIIa2, pari a mt 25 per i tratti arginati.

Ai sensi del D.P.R. 616/77 e R.D. 368/1904, all’interno del “centro abitato”, si applica una fascia di inedificabilità assoluta a tutti i corsi d’acqua individuati negli allegati grafici “G” e riportati in cartografia, quelli ricadenti nell’elenco delle acque pubbliche e quelli posti su sedime demaniale e comunale per una profondità di mt 10 (N.B. in realtà il citato R.D. permette la scelta di una fascia da 4 a 10 m).

Nelle suddette fasce di rispetto non è ammessa l’apertura di nuove cave mentre è consentito in fase transitoria l’esercizio di quelle esistenti; per quelle eventualmente esistenti è disposta la

soppressione ai sensi della l.r. 22/11/1978 n. 69 e l.r. 23/2016, con adeguate misure per il recupero delle aree ai fini assegnati dal territorio in cui dette aree sono comprese; è altresì ammessa la realizzazione di attrezzature sportive collegate ai corsi d'acqua, così come previsto al 3° comma dell'Art. 29 L.R. 56/77.

Il P.R.G.C., ai sensi del 4° comma dell'Art. 29 L.R. 56/77, rimanda alle prescrizioni geologiche e geotecniche contenute nelle tavole di progetto (P2.2), negli Allegati tecnici G0/G7, con particolare riferimento agli elaborati: G0 "Relazione geologica" ed in particolare all'Allegato 12 all'elaborato G0 "Schede areali in variante", G2 "Carta della dinamica fluviale e del reticolato idrografico minore", G6 "carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" in scala 1:10.000.

Il P.R.G.C. rimanda agli elaborati suddetti anche per quanto riguarda le disposizioni del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.), approvato con Delibera del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po in data 26 aprile 2001 che impone il rispetto delle seguenti regole:

- devono sempre essere arginate le sponde appartenenti alle nuove aree di intervento;
Nel caso in cui l'intervento assuma valore urbanistico deve essere garantita l'arginatura di entrambe le sponde;
- devono essere mantenute, come minimo, le distanze preesistenti in caso di ristrutturazione edilizia, ampliamento o sostituzione edilizia.

Le fasce di rispetto da applicare ai corsi d'acqua individuati sono quelle indicate in tabella, con il minimo da applicarsi indicato dalla colonna più a destra.

Corso d'acqua	Iscrizione in elenco Acque Pubbliche ex Gazzetta ufficiale n.257 del 7.11.1900 o successiva G.U. n. 174 del 25.7.1942	Fasce di rispetto [m]		Riferimento normativo	Fascia di rispetto minima da applicarsi **
		Dentro centro abitato	Fuori centro abitato		
Navilotto della Mandria	No (Canale demaniale di irrigazione appartenente al Patrimonio della Regione Piemonte)	-	25	R.D.368/1904 Art.29 L.R.56/77 e successive modifiche (art.45 L.R.03/2013)	10
Canale Depretis di Carisio	No (Canale demaniale di irrigazione appartenente al Patrimonio della Regione Piemonte)	-	25	R.D.368/1904 Art.29 L.R.56/77 e successive modifiche (art.45 L.R.03/2013)	10
Naviglio di Ivrea	No (Canale demaniale di irrigazione appartenente al Patrimonio della Regione Piemonte)	25	25	R.D.368/1904 Art.29 L.R.56/77 e successive modifiche (art.45 L.R.03/2013)	10
Canale Cavour	No (Canale demaniale di irrigazione appartenente al Patrimonio della Regione Piemonte)	-	25	R.D.368/1904 Art.29 L.R.56/77 e successive modifiche (art.45 L.R.03/2013)	10

In merito a tutta la diversa tipologia dei corsi d'acqua ed alle linee di drenaggio in genere, sia di origine naturale che dovuti all'attività antropica, è necessario garantire la loro manutenzione, al fine di mantenere efficiente la funzione idraulica. Nel contempo è doveroso richiamare ad un rispetto delle importanti funzioni paesaggistiche che tali elementi naturali svolgono in corrispondenza dei corridoi

ecologici riconosciuti negli elaborati del PTCP. In tal senso si prescrive il rispetto dei filari arborati lungo il sistema idrografico, evitando tagli che creano scopertura forestale del terreno.

La realizzazione di eventuali opere interferenti con la rete irrigua potrà essere consentita solamente a seguito di stipula di un apposito atto di concessione/convenzione e previa approvazione del progetto da parte della Coutenza Canali Cavour.

Art. 60 Idoneità all'utilizzazione urbanistica sotto l'aspetto geologico.

Considerazioni di carattere idrogeologico e geomorfologico conseguenti ad indagini specifiche di settore, hanno portato alla formulazione di una zonizzazione del territorio comunale conformemente alle prescrizioni della "Circolare del Presidente della Giunta regionale n. 7/LAP approvata in data 6 maggio 1996 - L.R. 5/12/77 e s.m.i.. Specifiche tecniche per l'elaborazione degli studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici", suddividendo il territorio per settori omogenei dal punto di vista della pericolosità geomorfologica intrinseca e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica; le valutazioni di rischio tengono altresì conto delle prescrizioni del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) approvato con Delibera del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po in data 26 aprile 2001.

Dette aree, individuate negli Allegati Tecnici Tav. G6 – “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica” – scala 1:10.000, sono definite come segue in relazione ai criteri di classificazione contenuti nell'elaborato G0 – Relazione geologica, capitolo 8:

- Classe I: aree a bassa pericolosità geomorfologica. Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle N.T.C. (D.M. 14/01/2008)
- Classe II: area a moderata pericolosità geomorfologica. Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici attuabili a livello locale esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo. Aree potenzialmente condizionate da modesti allagamenti della rete idrografica minore e/o da falda idrica superficiale. Sono possibili nuovi interventi subordinati alla valutazione della loro compatibilità con l'assetto geomorfologico ed idrogeologico locale, oltre al rispetto delle N.T.C.
- Classe III: aree ad elevata pericolosità geomorfologica. Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dall'urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente
Tale classe è stata suddivisa in tre sottoclassi in funzione delle condizioni di rischio.

Classe IIIa: aree non edificate o con sporadiche urbanizzazioni.

Tale classe è stata ancora distinta tre sottoclassi a seconda delle problematiche riscontrate:

Sottoclasse IIIa1: aree potenzialmente soggette alla dinamica del T.te Elvo in tutta la partizione compresa entro il limite esterno di Fascia C del PAI: i settori interessati dalle fasce A e B sono soggetti a quanto definiscono gli artt. 29 e 30 delle NdA del PAI

Sottoclasse IIIa2: aree comprese entro la fascia di rispetto del reticolo idrografico minore pari a 25 m da ciascuna sponda (art.

29 L.R. 56/77), dove non sono ammessi nuovi interventi edilizi. Per gli sporadici insediamenti già urbanizzati si applicano le norme della classe IIIb1, fermo restando il rispetto della fascia di inedificabilità assoluta pari a 10 m (R.D. 368/1904)

Sottoclasse IIIa3: aree soggette ad attività estrattiva

Classe IIIb: aree urbanizzate e lotti interclusi o di frangia.

Sottoclasse IIIb1: aree comprese entro la fascia di rispetto di 25 m della rete idrica minore, ad esclusione degli ambiti ivi perimetrati esterni ai centri abitati in cui vigono le disposizioni dell'art. 29 L.R. 56/77 e, quindi, quanto disposto per la classe IIIa2).

Nuovi interventi edilizi con aumento del carico antropico sono possibili nel rispetto di quanto prescrive la C.P.G.R. 7/LAP/96 previa la realizzazione di interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico finalizzati alla minimizzazione del rischio. Ciò potrà avvenire, eventualmente, anche attraverso la realizzazione di interventi a livello di singolo lotto nell'ambito di uno specifico cronoprogramma.

Completate le opere e fatte salve le procedure di approvazione degli interventi di sistemazione da parte delle autorità competenti, spetterà responsabilmente all'Amministrazione Comunale verificare che le stesse abbiano raggiunto l'obiettivo.

Permane il rispetto della fascia di inedificabilità assoluta pari a 10 m dalla sponda del canale (R.D. 368/1904).

Preliminarmente alla progettazione e realizzazione di ogni intervento sul territorio comunale dovranno sempre essere verificati gli elaborati geologici per il riconoscimento puntuale della classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica.

Per ogni classe geologica valgono prescrizioni geologico tecniche e limiti ai tipi di intervento edilizi (eventualmente condizionati alla realizzazione di opere di consolidamento/difesa di iniziativa pubblica o privata, secondo le indicazioni fornite nelle prescrizioni di cui all'allegato "G0 – Relazione geologico tecnica", per comodità di lettura riportate in stralcio al successivo Allegato 4.

Art. 60 bis Attività industriali a rischio di incidente rilevante

A) Regole di insediamento per le attività Seveso e Sottosoglia Seveso

1. Con riferimento a quanto disposto dal Dlgs 105/2015 sono da intendersi:

- **Stabilimenti Seveso di soglia inferiore** quelli definiti all'art. 3 comma 1 lettera b);
- **Stabilimenti Seveso di soglia superiore** quelli definiti all'art. 3 comma 1 lettera c);
- **Stabilimenti sottosoglia Seveso** le aziende che prevedono la detenzione o l'impiego in quantità pari o superiori al 20% delle rispettive quantità limite per l'applicazione dei requisiti di soglia

inferiore delle sostanze pericolose definite dall'allegato 1 parti 1 e 2 del D.Lgs 105/2015. Particolare attenzione è rivolta alle aziende che detengono le seguenti sostanze:

- a) "sostanze pericolose" classificate nella sezione "Pericoli per la salute" della Parte 1 che presentino almeno una delle seguenti indicazioni di pericolo: H330, H331, nonché quelle classificate nella sezione "Altri pericoli" di cui alla Parte 1 dell'Allegato 1 al d.lgs. 105/2015 che presentino l'informazione supplementare sul pericolo EUH029
- b) "sostanze pericolose" classificate nella sezione "Pericoli fisici" della Parte 1 nelle categorie P3b o P5c
- c) "prodotti petroliferi e combustibili alternativi" come definiti dalla Parte 2
- d) "sostanze pericolose" classificate nella sezione "Pericoli per l'ambiente" della Parte 1

2. Nelle aree ad altissima vulnerabilità ambientale di seguito riportate e cartografate nell'elaborato tecnico RIR "Tavv. 4 Vulnerabilità Ambientale", non è ammesso l'insediamento di stabilimenti soggetti al Dlgs 105/2015 né quello di attività che detengono prodotti petroliferi (come definiti nella parte 1 dell'Allegato 1 del D.lgs. 105/2015) e sostanze e/o preparati di cui alla categoria 9 della parte 2 dell'Allegato 1 del D.lgs. 105/2015 né le aziende definite Sottosoglia Seveso.

- Sito di Interesse Regionale IT 11220018 Risaie tra Casanova Elvo e San Germano V.se;
- Aree di interesse paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., art. 142, lett. m) – zone di interesse archeologico;
- Fasce A e B, individuate ai sensi del PAI – Piano di Assetto Idrogeologico

Analogo divieto si applica alla modifica o trasformazione di attività esistenti che per effetto delle variazioni ricadono nei casi di cui sopra. Sono escluse da tale divieto le attività che ricadono nei casi di cui sopra esclusivamente a seguito di modifiche normative.

3. Nelle aree a rilevante vulnerabilità ambientale riportate nell'elaborato tecnico RIR "Tavv. 4 Vulnerabilità Ambientale", si applicano i seguenti divieti localizzativi:

- Non è ammessa la localizzazione di stabilimenti a pericolo di eventi incidentali di tipo energetico nelle aree caratterizzate dalla presenza di aree di interesse paesaggistico ai sensi del d.lgs. 42/2004 e s.m.i. art 142 lett. g) e aree soggette a vincolo idrogeologico;
- Non è ammessa la localizzazione di stabilimenti a pericolo di eventi incidentali di tipo tossico nelle aree caratterizzate dalla presenza di aree rurali di specifico interesse paesaggistico – sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: risaie;
- Non è ammessa la localizzazione di stabilimenti a pericolo di eventi incidentali a ricaduta ambientale nelle aree caratterizzate dalla presenza di acquiferi sotterranei ad alta/elevata vulnerabilità, zone di ricarica delle falde o in territori con soggiacenza inferiore a 3m dal piano campagna.

4. Nelle rimanenti aree del territorio comunale (aree a rilevante vulnerabilità ambientale non ricadenti nel comma precedente), per l'insediamento di stabilimenti soggetti al D.Lgs. 105/2015 o di soli stabilimenti Sottosoglia Seveso che detengono prodotti petroliferi (come definiti nella parte 1 dell'Allegato 1 del D.lgs. 105/2015) e sostanze e/o preparati di cui alla categoria 9 della parte 2 dell'Allegato 1 del D.lgs. 105/2015, si applicano le procedure di cui al D.Lgs. 105/2015.

5. Non è ammesso l'insediamento di uno stabilimento soggetto al D.Lgs. 105/2015 qualora nell'area di esclusione da esso generata siano presenti o previsti dal piano regolatore elementi territoriali vulnerabili di categoria A o B di cui al D.M. 09/05/2001 o che le aree di danno da esse generate determinino incompatibilità ai sensi del DM 09/05/2001.

6. Non è ammesso l'insediamento di uno stabilimento di cui alla lettera a) del comma 1 del presente articolo, qualora entro una distanza pari a 200 m misurata dal perimetro dello stabilimento siano presenti o previsti dal Piano Regolatore elementi territoriali vulnerabili di categoria A o B di cui al D.M. 09/05/2001.

7. Non è ammesso l'insediamento di uno stabilimento di cui alle lettere b) e c) del comma 1 del presente articolo, qualora entro una distanza pari a 100 m misurata dal perimetro dello stabilimento siano presenti o previsti dal Piano Regolatore elementi territoriali vulnerabili di categoria A o B di cui al D.M. 09/05/2001.

8. Analogo divieto si applica alla modifica o trasformazione di attività Seveso o Sottosoglia Seveso esistenti che per effetto delle variazioni ricadono nei casi di cui ai commi precedenti. Sono escluse da tale divieto le attività che ricadono nei casi di cui ai commi precedenti esclusivamente a seguito di modifiche normative (ad es. variazione della classificazione delle sostanze, etc.).

9. L'insediamento, la modifica o la trasformazione di aziende Sottosoglia Seveso di cui alle lettere c) e d) del comma 1 del presente articolo:

- Non sono mai ammessi nelle zone ad altissima vulnerabilità ambientale
- Nelle seguenti zone a rilevante vulnerabilità ambientale: acquiferi sotterranei ad alta/elevata vulnerabilità, zone di ricarica delle falde e territori con soggiacenza della falda inferiore a 3 metri dal p.c., l'ammissibilità è condizionata alla trasmissione, da parte del richiedente, di dichiarazione, a firma di professionista abilitato iscritto all'ordine competente, che attesti la compatibilità dell'opera
- Sono comunque fatte salve norme più restrittive stabilite dai piani di settore vigenti

10. Per le aziende Seveso o Sottosoglia Seveso esistenti, in progetto o in trasformazione e ricadenti in aree interessate dal vincolo afferente "Aree di ricarica degli acquiferi profondi" si rimanda alle disposizioni di cui all'art 53 lettera e) relative alle attività considerate significative perché detengono o impiegano sostanze a ricaduta ambientale.

11. Il Comune ammette l'insediamento di nuovi stabilimenti e le modifiche di stabilimenti esistenti soggetti a RIR, solo previa verifica della compatibilità territoriale rispetto agli elementi territoriali vulnerabili e alla compatibilità ambientale. In tal caso, in sede di richiesta di titolo abilitativo il proponente all'atto della richiesta fornisce al comune una preliminare valutazione di compatibilità territoriale.

B) Compatibilità con insediamenti a Rischio di Incidente Rilevante

1. In applicazione del D.M. 09.05.2001 "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante", e in riferimento alla Relazione Illustrativa R1 (Elaborati RIR) si afferma che all'interno del territorio del Comune di Santhià, a seguito del recepimento della Direttiva Seveso ter (D.Lgs. 105/2015), è presente uno stabilimento di soglia inferiore soggetto agli obblighi del D.Lgs. 105/2015, denominato SICOR S.r.l. ed è localizzato in Strada Vecchia di Biella, presso Tenuta Sant'Alessandro. Non è presente alcuno stabilimento sottosoglia definito ai sensi del comma 1 del capitolo A) del presente articolo.

2. Le aree di danno della SICOR, l'area di esclusione e l'area di osservazione, definite per lo stabilimento, sono riportati sulle Tavole di Progetto P2.2, P2.3 e P2.5. Le sopra richiamate tavole di progetto di PRGC riportano per ogni area di danno e di esclusione le categorie territoriali compatibili con la presenza dell'azienda a Rischio di Incidente Rilevante.

Nello specifico si riportano le seguenti prescrizioni:

- Nell'area di danno identificata con tratteggio **rosso** sono ammesse le **categorie territoriale E e F**, come definite dal DM 9/5/2001 (rif. Nota al fondo);
 - Nell'area di danno identificata con tratteggio **blu** sono ammesse le **categorie territoriale D, E e F**, come definite dal DM 9/5/2001 (rif. Nota al fondo);
 - Nell'area di danno identificata con tratteggio **arancione** sono ammesse le **categorie territoriale C, D, E e F**, come definite dal DM 9/5/2001 (rif. Nota al fondo);
 - Nell'area di esclusione, tracciata sulla cartografia ai sensi della DGR 17-377 del 26/07/2010 sono ammesse le **categorie territoriali C, D, E ed F**, come definite dal DM 9/5/2001 (rif. Nota al fondo).
- Si specifica che sulle aree urbanistiche ricadenti a cavallo di differenti aree di danno, sono ammesse le categorie territoriali relative all'area di danno con vincoli più restrittivi.

3. In applicazione delle disposizioni di cui al DM 9/5/2001, ovvero della classificazione delle categorie territoriali compatibili con la presenza di aziende a Rischio di Incidente Rilevante, si rileva la presenza delle seguenti tipologie di Zone urbanistiche a cui si applicano le conseguenti limitazioni:

- A) Nell'AREA DI OSSERVAZIONE, tracciata sulla cartografia di piano con apposito simbolo, le azioni sono volte a fornire indicazioni gestionali e progettuali, atte a proteggere la popolazione in caso di scenario incidentale, e a minimizzare gli effetti connessi alla viabilità. In questo caso i vincoli da applicare sono i seguenti:

Vincoli gestionali:

- Predisporre un piano di emergenza esterna ovvero di protezione civile per la gestione del rischio industriale;
- Non sovraccaricare la viabilità esistente con mezzi pesanti, ma destinare al traffico pesante arterie dedicate che siano esterne ai nuclei più urbanizzati;

Vincoli progettuali:

- Garantire una duplice viabilità per l'accesso dei mezzi di emergenza e vie di fuga adeguate a gestire eventuali evacuazioni;
- Qualora le attività produttive insediate detengano sostanze tossiche (in quantitativi tali da rientrare nella categoria delle Attività Seveso o attività Sottosoglia Seveso), dotare tutti gli edifici presenti di un sistema di ventilazione e condizionamento con sistema automatico di blocco in emergenza che permetta, in caso di rilascio e conseguente formazione di nube tossica, di arrestare detti sistemi e isolare gli ambienti interni per evitare l'immissione di aria contaminata;
- Procedere ad una attenta valutazione e progettazione di elementi territoriali che comportano elevato carico antropico.

- B) Nell'AREA DI ESCLUSIONE, tracciata sulla cartografia di piano con apposito simbolo, è necessario individuare azioni che garantiscano il non incremento del preesistente livello di rischio, ovvero il non aumento del carico antropico, veicolare e ambientale.

Le categorie ammesse nell'area di esclusione sono: C, D, E e F come definite dal DM 9/5/2001 (rif. Nota al fondo).

In tali aree ricadono lotti appartenenti alle seguenti aree urbanistiche: BI 3002, BI/a 3421, EE/b 3548, EE/b 2637, EE/b 2631, TP/f 2638, TP/s 3009

Oltre a quanto previsto dalle azioni nell'Area di Osservazione di cui al punto precedente, si dovranno prevedere:

Vincoli connessi alla destinazione d'uso:

- Evitare modifiche di destinazione d'uso che determinano un aumento di carico antropico;
- Ridurre il carico antropico nelle destinazioni d'uso, ove è possibile;
- Non ammettere, salvo particolari motivazioni, le categorie territoriali A e B di cui al DM 9/5/2001;

Vincoli progettuali:

- Nel caso di attività produttive che detengono sostanze tossiche e/o infiammabili (in quantitativi tali da rientrare nella categoria Attività Sottosoglia Seveso) con densità relativa all'aria > 1 (gas densi), si raccomanda di predisporre sistemi di ventilazione automatica e rilevazione gas (dotati di allarme) per i locali interrati;
- Localizzare le aree con elevata frequentazione di pubblico all'aperto (parcheggi, aree di svago, ecc.) in posizione protetta rispetto all'attività produttiva, in modo tale che questa sia separata da una barriera fisica di tipo strutturale (muri, edifici, ecc.);
- Nel caso di edifici confinanti con le Attività Seveso e attività Sottosoglia Seveso:
 - Prevedere un muro di separazione sul lato confinante con l'attività di altezza adeguata;
 - Minimizzare le aperture degli edifici (porte, finestre) sul lato affacciato all'attività;
 - Prevedere un accesso carraio sull'area confinante l'attività per l'eventuale accesso di mezzi di soccorso, prevedere l'istallazione lungo l'area di confine di idranti UNI70 con distanza reciproca non superiore ai 60m, predisporre un'area di intervento per i mezzi dei Vigili del Fuoco con possibilità di attacco di motopompa;
- Nel caso di insediamento di nuove aree produttive o di completamento:
 - Garantire la doppia viabilità di accesso per un'adeguata gestione delle emergenze in ogni punto dell'area produttiva;
 - Garantire un'adeguata viabilità interna;
 - Dotare l'area produttiva di servizi comuni per la gestione delle emergenze (ad esempio la rete antincendio, i sistemi di allertamento, ecc.);

Vincoli gestionali:

- predisporre un piano di emergenza interno all'attività produttiva ed effettuare prove periodiche di evacuazione, in coordinamento con le attività limitrofe.

C) Nell'AREA DI DANNO identificata con TRATTEGGIO ARANCIONE sulla cartografia di piano, oltre a quanto previsto dalle azioni nell'Area di Osservazione e di Esclusione di cui ai punti precedenti, le categorie ammesse in quest'area di danno sono: C, D, E e F come definite dal DM 9/5/2001 (rif. Nota al fondo).

In tali aree ricadono lotti appartenenti alle seguenti aree urbanistiche: BI 3002 e BI/a 3421

D) AREA DI DANNO identificata con TRATTEGGIO BLU sulla cartografia di piano, oltre a quanto previsto dalle azioni nell'Area di Osservazione e di Esclusione di cui ai punti A e B precedenti, le categorie ammesse in quest'area di danno sono: D, E e F come definite dal DM 9/5/2001 (rif. Nota al fondo).

In tali aree ricadono lotti appartenenti alle seguenti aree urbanistiche: BI 3002 e BI/a 3421

E) AREA DI DANNO identificata con TRATTEGGIO ROSSO sulla cartografia di piano, oltre a quanto previsto dalle azioni nell'Area di Osservazione e di Esclusione di cui ai punti A e B precedenti, le categorie ammesse in quest'area di danno sono: E e F come definite dal DM 9/5/2001 (rif. Nota al fondo).

In tali aree ricadono lotti appartenenti alla seguente area urbanistica: BI 3002

Per gli edifici confinanti con gli impianti che rientrano in Direttiva Seveso per la detenzione di sostanze tossiche si raccomanda di predisporre sistemi di ventilazione automatica e rilevazione gas (dotati di allarme) per i locali interrati.

In presenza di criticità specifiche, inoltre il Comune può chiedere e concordare con l'attività produttiva delle modifiche impiantistiche atte al superamento della criticità, quali ad esempio:

- Modifica della viabilità interna all'attività produttiva;
- Soluzioni impiantistiche presso l'attività tali da ridurre la probabilità di incidente (ad esempio ridondanza dei sistemi, inserimento di sistemi di controllo, riduzione dei quantitativi stoccati o gestiti, ecc.);
- Realizzazione di muri o barriere per la protezione degli elementi vulnerabili presenti nel caso l'area sia soggetta a fenomeni termici stazionari (ad esempio jet-fire o incendi da pozza, ecc.);
- Installazione di sistemi di maniche a vento che consentano di valutare la direzione di spostamento della nube, nel caso di rilascio di una sostanza tossica.

4. L'attuazione delle previsioni di attività di tipo produttivo operata dallo strumento urbanistico è da intendersi assoggettata in ogni caso a preventiva verifica del rispetto dei criteri minimi di compatibilità ambientale di cui al DM 9 maggio 2001 "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante". In caso di insediamento di nuove attività produttive nei pressi di aziende a rischio di incidente rilevante o operanti con sostanze pericolose, il progetto urbanistico ed edilizio dovrà prevedere adeguate misure tecniche e gestionali atte a non incrementare il preesistente livello di rischio, minimizzando le possibilità di effetto domino. Ogni nuovo insediamento dovrà essere corredato di analisi preventiva dell'impatto sulle vie di comunicazione, individuando le variazioni del traffico veicolare dovute ai nuovi insediamenti previsti e garantendo l'accesso tempestivo dei mezzi di soccorso. Infine, stante la presenza di attività soggette a D.Lgs. 105/2015, il Comune aggiornerà periodicamente le informazioni sulle suddette aziende (scenari incidentali, frequenza di accadimento secondo quanto richiesto dal DM 9/5/2001 All. 1 par. 7) nonché le informazioni sulle vulnerabilità del territorio avvalendosi degli strumenti regionali a disposizione.

5. L'elaborato tecnico RIR è aggiornato in occasione di ogni variazione allo strumento urbanistico vigente che interessi le aree di danno, di esclusione o di osservazione degli stabilimenti, nonché nei casi di: modifiche di un impianto, di uno stabilimento, di un deposito, di un processo o della natura o della forma fisica o dei quantitativi di sostanze pericolose che potrebbero costituire aggravio del preesistente livello di rischio di incidenti rilevanti o potrebbero comportare la riclassificazione di uno stabilimento di soglia inferiore in uno stabilimento di soglia superiore o viceversa; di nuovi insediamenti o infrastrutture attorno agli stabilimenti esistenti, quali, vie di trasporto, luoghi frequentati dalla collettività sia ad uso pubblico che ad uso privato, zone residenziali, qualora l'ubicazione o l'insediamento o l'infrastruttura possano aggravare il rischio o le conseguenze di un incidente rilevante; e comunque almeno ogni cinque anni.

Nota: Categorie territoriali – Estratto da DM 9/5/2001

CATEGORIA A

1. Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia superiore a $4,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

2. Luoghi di concentrazione di persone con limitata capacità di mobilità - ad esempio ospedali, case di cura, ospizi, asili, scuole inferiori, ecc. (oltre 25 posti letto o 100 persone presenti).

3. Luoghi soggetti ad affollamento rilevante all'aperto - ad esempio mercati stabili o altre destinazioni commerciali, ecc. (oltre 500 persone presenti).

CATEGORIA B

1. Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia

compreso tra 4,5 e 1,5 m³/m².

2. Luoghi di concentrazione di persone con limitata capacità di mobilità - ad esempio ospedali, case di cura, ospizi, asili, scuole inferiori, ecc. (fino a 25 posti letto o 100 persone presenti).

3. Luoghi soggetti ad affollamento rilevante all'aperto - ad esempio mercati stabili o altre destinazioni commerciali, ecc. (fino a 500 persone presenti).

4. Luoghi soggetti ad affollamento rilevante al chiuso - ad esempio centri commerciali, terziari e direzionali, per servizi, strutture ricettive, scuole superiori, università, ecc. (oltre 500 persone presenti).

5. Luoghi soggetti ad affollamento rilevante con limitati periodi di esposizione al rischio - ad esempio luoghi di pubblico spettacolo, destinati ad attività ricreative, sportive, culturali, religiose, ecc. (oltre 100 persone presenti se si tratta di luogo all'aperto, oltre 1.000 al chiuso).

6. Stazioni ferroviarie ed altri nodi di trasporto (movimento passeggeri superiore a 1.000 persone/giorno).

CATEGORIA C

1. Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia compreso tra 1,5 e 1 m³/m².

2. Luoghi soggetti ad affollamento rilevante al chiuso - ad esempio centri commerciali, terziari e direzionali, per servizi, strutture ricettive, scuole superiori, università, ecc. (fino a 500 persone presenti).

3. Luoghi soggetti ad affollamento rilevante con limitati periodi di esposizione al rischio - ad esempio luoghi di pubblico spettacolo, destinati ad attività ricreative, sportive, culturali, religiose, ecc. (fino a 100 persone presenti se si tratta di luogo all'aperto, fino a 1.000 al chiuso; di qualunque dimensione se la frequentazione è al massimo settimanale).

4. Stazioni ferroviarie ed altri nodi di trasporto (movimento passeggeri fino a 1.000 persone/giorno).

CATEGORIA D

1. Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia compreso tra 1 e 0,5 m³/m².

2. Luoghi soggetti ad affollamento rilevante, con frequentazione al massimo mensile - ad esempio fiere, mercatini o altri eventi periodici, cimiteri, ecc.

CATEGORIA E

1. Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia inferiore a 0,5 m³/m².

2. Insediamenti industriali, artigianali, agricoli, e zootecnici.

CATEGORIA F

1. Area entro i confini dello stabilimento.

2. Area limitrofa allo stabilimento, entro la quale non sono presenti manufatti o strutture in cui sia prevista l'ordinaria presenza di gruppi di persone.

TITOLO VIII**NORME TRANSITORIE E FINALI****Art. 61 Piani esecutivi in vigore e adottati, permessi di costruire, autorizzazioni e D.I.A. rilasciate, attuazione transitoria del P.R.G.C.**

Fatte salve le misure di salvaguardia sugli strumenti urbanistici di cui all'art. 58 della L.R. 56/77 e s.m.i., tutte le concessioni edilizie regolarmente rilasciate prima dell'adozione del presente PRG, sulla base del precedente strumento urbanistico generale, qualora i lavori risultino iniziati, conservano la loro validità fino al loro normale decadimento.

Le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili degli immobili inclusi in ambiti di progettazione unitaria disciplinati da SUE approvati o in corso di approvazione sono disciplinati dai Piani sotto elencati fino al termine di validità previsto dai rispettivi atti convenzionali. I SUE così individuati possono essere variati, in conformità alle vigenti disposizioni legislative, senza che tali modifiche comportino variante al presente strumento di pianificazione, purché esse non comportino aumento delle quantità edificabili, misurate secondo i parametri presenti negli stessi piani attuativi, né diminuzione delle aree per servizi pubblici e/o ad uso pubblico.

Essi sono localizzabili sulla cartografia di Progetto alle varie scale. Si riporta pertanto per promemoria l'elenco suddiviso in base alla scala delle tavole di riferimento.

<i>Zona e n. area urbanistica corrispondente</i>	<i>Proponente</i>	<i>Ubicazione</i>	<i>Denominazione</i>	<i>Estremi di approvazione</i>	<i>Anno</i>	<i>Dismissioni</i>
BR.II n. 2157 SE/c n. 2158 SE/d n. 2143	Florio	Via Podgora	SUE Podgora	Convenzione 28/05/1997	1997	Aree a servizi SE/c n. 2158 SE/d n. 2143
BR.I n. 2267	Immobiliare Il Portico	Corso Sant'Ignazio	SUE Il Portico	Convenzione 22/05/2003	2003	Aree a servizi interamente monetizzate
BR.III n. 3176 BC n. 2264 SE/cc n. 3175	Gramaglia	Corso Sant'Ignazio Via Guarini		Convenzione 29/11/1988	1988	Aree a servizi SE/cc n. 3175
BR.II n. 2138 BC n. 2626 SE/d n. 2410	Eredi Alemanno	Via Mucrone		Convenzione 09/10/1990	1990	Aree a servizi SE/d n. 2410

BR.II n. 2359 BR.II n. 2369 BR.II n. 2371 BR.II n. 2370 SE/d n. 2363 SE/d n. 2365 SE/d n. 2366 SE/c n. 2367 SE/c n. 2368 SE/d n. 2372		Strada Ciorlucca		Convenzione 16/11/1993	1993	Aree a servizi SE/d n. 2363 SE/d n. 2365 SE/d n. 2366 SE/c n. 2367 SE/c n. 2368 SE/d n. 2372
BM n. 2543 TP/e n. 2544 SE/e n. 2542	Piagera	Corso Aosta		Convenzione 12/07/1993	1993	Aree a servizi SE/e n. 2542
BR.II n. 2489 SE/c n. 2492 SE/d n. 2455	Ferraro	Viale Vittoria	SUE Viale Vittoria	Convenzione 30/06/1994	1994	Aree a servizi SE/c n. 2492 SE/d n. 2455
BR.II n. 3177 SE/c n. 3265	Bellone	Via Manzù	SUE Via Manzù	Convenzione 16/03/2005	2005	Aree a servizi SE/c n. 3265
BM n. 3249	Labinf SPA	Strada Moletto		Convenzione 04/11/1988	1988	-
BR.II n. 2403 SE/c n. 2406 SE/c n. 2405	Bessone	Via Alice Castello	SUE Bessone	Convenzione 20/01/1991	1991	Aree a servizi SE/c n. 2406 SE/c n. 2405
BR.II n. 2162 BR.II n. 2163 SE/c n. 2063 SE n. 2075	Rastello	Via Emilia e Romagna	SUE Rastello	Convenzione 04/08/1989	1989	Aree a servizi SE/c n. 2063 SE n. 2075
BI n. 2624 SE/c n. 2661 SE/c n. 2660	Bettoni	SS 143	PEC Bettoni	DCC n. 28 del 22/04/2002 Convenzione 11/07/2002	2002	Aree a servizi SE/c n. 2661 SE/c n. 2660
BR.II n. 2208 SE/c n. 3380	Alberto	Via f.lli Cervo Via XXV Aprile	PEC Alberto	Convenzione 22/11/1990	1990	Aree a servizi SE/c n. 3380
BR.II n. 2189 BR.II n. 2204 SE/c 2509 SE/c 2199 SE/c 2635 SE/c 2525 SE/d 2550	Green	Via Palestro	SUE Green	Convenzione 05/06/1992	1992	Aree a servizi SE/c 2509 SE/c 2199 SE/c 2635 SE/c 2525 SE/d 2550

BR.II n. 2011 SE/d n. 2010 SE/d n. 2012	Mensa	Via Monginevro		Convenzione 12/07/1990	1990	Aree a servizi SE/d n. 2010 SE/d n. 2012
BM n. 3264 SE/d n. 3384	Bettoni	Corso Aosta		Convenzione 23/04/1997	1997	Aree a servizi SE/d n. 3384
BR.I 2269 BR.II 2270 SE/c 3563 SE/d 2268	Gennaro Francesco	Corso Sant' Ignazio 103	PEC n. 23 "Piemonte"	DCC n. 93 del 31/07/1981 Convenzione 27/11/1984	1981	Aree a servizi SE/c 3563 SE/d 2268
BR.II/p n. 2572 BR.II/p n. 2574 BR.II/p n. 2575 BR.II/p n. 2577 BR.II/p n. 2578 BR.II/p n. 2580 BR.II/p n. 2581 BR.II/p n. 2583 BR.II/p n. 2584 BR.II/p n. 2588 BR.II/p n. 2590 BR.II/p n. 2596 BR.II/p n. 2599 BR.II/p n. 2601 BR.II/p n. 2602 BR.II/p n. 2603 BR.II/p n. 2604 BR.II/p n. 3278 BR.II/p n. 2074 BR.II/p n. 2597 BR.II/p n. 3557 BR.II/p n. 3559 BR.II/p n. 3553 BC n. 2606 BC n. 2151 SP/c n. 2573 SP/c n. 2576 SP/c n. 2579 SE/d n. 2582 SE/c n. 2585 SE/c n. 2586 SE/c n. 2567 SE/c n. 2589 SP/c n. 2591 SP/c n. 2593 SP/c n. 2594 SP/c n. 2595 SP/d n. 2598 SP/b n. 2600 SP/c n. 2623 SE/d n. 2605	PEEP	Via Levi, Via Calvino		DCC n.101 del 4/10/1994 Variante 1 al PEEP: DGR n.43- 14530 del 29/11/1996 Variante 2 al PEEP: DCC n.6 del 18/03/2008	1994	Aree a servizi SP/c n. 2573 SP/c n. 2576 SP/c n. 2579 SE/d n. 2582 SE/c n. 2585 SE/c n. 2586 SE/c n. 2567 SE/c n. 2589 SP/c n. 2591 SP/c n. 2593 SP/c n. 2594 SP/c n. 2595 SP/d n. 2598 SP/b n. 2600 SP/c n. 2623 SE/d n. 2605 SE/d n. 2606 SE/d n. 2609 SE/d n. 3345 SE/d n. 2620 SP/d n. 2598 SE/c n. 2587

SE/d n. 2606 SE/d n. 2609 SE/d n. 3345 SE/d n. 2620 SP/d n. 2598 SE/c n. 2587 SP/c n. 3558 SP/c n. 3554 SP/c n. 3555 SP/c n. 3556						
DI/pip n. 2535 DI/pip n. 2540 DI/pip n. 2551 DI/pip n. 2553 DI/pip n. 2555 DI/pip n. 2556 DI/pip n. 2557 DI/pip n. 2558 DI/pip n. 2559 DI/pip n. 2560 SP/e n. 2566 SP/e n. 2567 SP/e n. 2568 SP/e n. 2536 SP/e n. 2564 SP/e n. 2565 SP/e n. 2561 SP/e n. 2562	PIP	SS 143		DCC n. 52 del 9/9/1992, variata con DCC n. 15 del 02/03/2004 Variante 1 al PIP: DCC n. 42 del 27/09/2006 Variante art. 34 L.865/71 approvata con DCC n. 34 del 16/11/2009	1992	SP/e n. 2566 SP/e n. 2567 SP/e n. 2568 SP/e n. 2536 SP/e n. 2564 SP/e n. 2565 SP/e n. 2561 SP/e n. 2562
IUA	Vanoli	Piazza Vittorio Veneto Via Gramsci	PdR	Convenzione 07/06/2010	2010	
IUA	Gallione	Via Gramsci Vicolo San Benedetto	PdR	Convenzione 11/05/2009	2009	
IUA	Prete Costruzioni	Via Torino	PdR	Convenzione 16/04/2002	2002	
IUA	Arpadue	Via Battisti	PdR	Convenzione 18/03/2002	2002	
IUA	Cavallaro	Piazza Biglia	PdR	DCC n. 60 del 26/11/02 Convenzione 03/02/2003	2003	
IUA		Piazza Vittorio Veneto	PECO Piazza Veneto	Convenzione 07/03/1995	1995	

Si precisa inoltre quanto segue:

La ex area AST la cui attuazione è stata concessa con Convenzione del 16/07/2002, pertanto scaduta, è stata riclassificata dalla presente variante come area di nuovo impianto DC n. 2539.

L'area classificata dal PRGC vigente come "Area in corso di edificazione secondo il PPA", interessata dal PEC "Marocchino" approvato con DCC n.29 del 22.04.2002, convenzione del 31/07/2002, è riclassificata dalla presente variante come EE/sa n. 3418 (a nord dell'area BR.II n. 2156).

L'area "ICE" oggetto del PEC approvato con DCC n. 138 del 28/12/1994 è stata riclassificata dalla presente variante come area TR n. 3266.

Al termine della validità degli atti convenzionali dei SUE elencati, ogni intervento di trasformazione del suolo avverrà esclusivamente in coerenza alle prescrizioni grafiche delle tavv. Di progetto e delle norme di zona.

Rimangono valide le concessioni, i permessi di costruire, le autorizzazioni e le D.I.A. rilasciate in data antecedente all'adozione del Progetto Preliminare del presente Nuovo P.R.G.C. del P.R.G., fino alle scadenze per loro previste dalla legislazione urbanistica anche qualora non risultino ancora avviati i lavori; tali concessioni, permessi, autorizzazioni e D.I.A., rimangono valide anche se oggetto di "varianti non essenziali" richieste successivamente all'adozione del già citato Progetto Preliminare.

Per il PIP e per i SUE approvati e vigenti il P.R.G.C. impone il rispetto dei contenuti APEA riconducibili alla progettazione edilizia, così come definiti dalla Regione Piemonte definendo nuovi livelli di sostenibilità ambientale, gli altri contenuti si impongono al decadimento dei SUE.

Art. 62 Condizioni di intervento disposte dal Rapporto Ambientale (D.Lgs 152/06 e smi). La zonizzazione acustica ai sensi dell'art. 5 comma 3 della L.R. 52/2000. Corrispondenza tra Classi di destinazione d'uso.

Ferme restando le specifiche norme prescrittive delle singole aree contenute negli articoli delle NTA, ogni intervento edilizio ed urbanistico, pubblico o privato, previsto sul territorio comunale dovrà essere finalizzato al raggiungimento di un'elevata qualità ambientale secondo gli indirizzi operativi di cui al presente articolo.

Per le aree di espansione, più significative dal punto di vista localizzativo e dimensionale, gli interventi dovranno essere subordinati alla predisposizione di progetti edilizi corredati da uno studio di inserimento paesaggistico ambientale, con elaborati grafici mirati – quali simulazioni, fotoinserimenti, restituzioni tridimensionali, ... - relativi a possibili modalità di sistemazione delle aree, articolando i volumi di futura realizzazione e inserendo le opportune misure mitigative, anche appoggiandosi alle indicazioni contenute negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti – Buone pratiche per la progettazione edilizia" approvati con D.G.R. n. 30-13616 del 22 marzo 2010. In particolare lo studio di inserimento paesaggistico ambientale dovrà essere predisposto per le seguenti zone urbanistiche: CRIII-2295, CRIII-2487, CRIII-3362, CRIII-3405 e CRIII-3420.

A. Indirizzi per l'inserimento ambientale degli interventi edilizi residenziali

Nelle aree di nuovo impianto, di completamento e di trasformazione urbanistica, si dovrà porre particolare attenzione all'integrazione ed alla qualificazione dello spazio pubblico, alla

razionalizzazione dell'accessibilità e della distribuzione veicolare e all'individuazione ed al trattamento dei margini del costruito; a tale proposito sono stati individuati i seguenti requisiti minimi che la progettazione dovrà rispettare:

- spazi pubblici e verde: si dovranno evitare eccessivi frazionamenti e parcellizzazioni delle aree a verde e favorire la costituzione di reti continue in grado di creare dei collegamenti del verde a supporto del sistema ambientale ed ecologico complessivo dell'urbanizzato;
- accessibilità: occorrerà limitare per quanto possibile, mediante un'adeguata organizzazione funzionale e gerarchica degli accessi, il sistema della distribuzione viabilistica interna alle zone edificate e l'accesso ai singoli lotti, orientando la sistemazione delle infrastrutture necessarie in funzione della percorribilità pedonale e degli spazi attrezzati a verde;
- margini del costruito: bisognerà ridurre la discontinuità tra le aree urbanizzate e le aree esterne, mediante l'inserimento di elementi di continuità verde (fasce alberate di profondità adeguata, realizzazione di filari, inserimento di percorsi pedonali), l'uso di recinzioni aperte e a verde (siepi e filari arboreo-arbustivi), la qualificazione dei fronti di "retro" degli edifici. Occorrerà evitare la realizzazione di fronti compatti che non permettano la fruizione visuale verso il territorio esterno.
- fronti urbani: occorrerà qualificare la progettazione edilizia mediante un'organizzazione coerente ed organica degli affacci verso strada, mediante un controllo della modulazione delle volumetrie e delle tipologie annesse in relazione alla morfologia dei luoghi e alle relazioni visuali con l'edificato esistente ed in particolare con i nuclei storici, e mediante l'incentivazione della progettazione di fronti comuni.

B. Indirizzi per gli edifici produttivi e commerciali

Nelle nuove realizzazioni a destinazione produttiva, deve essere sempre verificato il corretto inserimento paesaggistico mediante un approfondimento specifico del contesto e facendo riferimento agli indirizzi delle "Linee guida per le APEA di cui alla D.G.R. 28.07.2009 n. 30-11858 di cui al capitolo 3.5 – "Aspetti di carattere architettonico, edilizio e paesaggistico".

Nei nuovi insediamenti produttivi deve essere sempre prevista una fascia perimetrale di adeguata larghezza e densamente arborata lungo i confini che affacciano su area a destinazione diversa da quella produttiva.

Le aree libere di pertinenza degli edifici, e non riservate alla funzionalità degli impianti dovranno essere adeguatamente sistemate a giardino, verde attrezzato o di arredo.

Gli impianti vegetali devono essere realizzati con specie autoctone.

Nella fase progettuale delle aree destinate a verde al servizio degli insediamenti produttivi si dovrà verificare, mediante l'adozione delle soluzioni più idonee nel trattamento del sistema del verde, la mitigazione degli impatti visuali delle nuove costruzioni e l'inserimento delle stesse nel contesto insediativo.

Le aree libere di pertinenza degli edifici, e non riservate alla funzionalità degli impianti dovranno essere adeguatamente sistemate a giardino, verde attrezzato o di arredo. In esse non è comunque ammesso l'accumulo ed il deposito permanente di materiali.

C. Contenimento dei consumi energetici

Su tutto il territorio comunale vi è l'obbligo di rispettare le disposizioni in materia di risparmio energetico in merito agli Impianti termici previsti dal Nuovo Piano Stralcio per il Riscaldamento Ambientale ed il Condizionamento, approvato con D.G.R. n.46-11968 del 04/08/2009, in vigore dal 1° aprile 2010 "Aggiornamento del Piano regionale per il risanamento e la tutela della qualità

dell'aria - Stralcio di piano per il riscaldamento ambientale e il condizionamento e disposizioni attuative in materia di rendimento energetico nell'edilizia ai sensi dell'articolo 21, comma 1, lettere a) b) e q) della legge regionale 28 maggio 2007, n. 13 "Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia".

Su tutto il territorio comunale vi è l'obbligo di rispettare le disposizioni in materia di risparmio energetico derivante dall'applicazione della D.C.R. 11 gennaio 2007, n. 98-1247 "Attuazione della L.R. 7 aprile 2000, n. 43 (Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento atmosferico) Aggiornamento del Piano Regionale per il Risanamento e la tutela della qualità dell'aria, ai sensi degli artt. 8 e 9 del D.Lgs. 4 agosto 1999, n. 351. Stralcio di Piano per il riscaldamento ambientale e il condizionamento".

Tale prescrizione è derogabile, oltre che nei casi di esclusione previsti dalla L.R. 13/07, nei seguenti casi specifici:

- edifici soggetti a vincolo ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs 42/04 e, nelle aree sottoposte a vincolo di carattere storico-ambientale derivante dall'applicazione di norme sovracomunali o dal PRG;
- edifici ed aree vincolati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77, fatta salva la verifica che il rispetto delle prescrizioni relative al contenimento dei consumi energetici non implichi alterazioni del loro aspetto, con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici, e previo parere della Commissione Paesaggistica Comunale.

Valgono sempre le seguenti prescrizioni:

- Gli edifici residenziali realizzati nelle aree di nuovo impianto o di trasformazione dovranno essere dotati di impianto fotovoltaico in grado di coprire il 20% della potenza utilizzabile, e comunque dovranno garantire una potenza minima di 1KW per ogni unità abitativa; sono sempre fatte salve eventuali normative sovracomunali vigenti in materia o che entreranno in vigore;
- Nelle nuove costruzioni ad uso artigianale, industriale e commerciale, aventi superficie lorda di pavimento maggiore o uguale a 100 mq, deve essere prevista l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica derivanti da fonti rinnovabili in modo tale da garantire una produzione energetica atta al completo soddisfacimento delle esigenze derivanti dall'intervento produttivo, con un minimo di 5 KW, compatibilmente, con gli eventuali limiti tecnici e modalità operative.
- inserimento degli impianti fotovoltaici su coperture esistenti senza modificare la conformazione delle falde, sovrapponendosi ad esse senza determinare sporti, sbalzi o sopraelevazioni superiori agli spessori minimi necessari per la loro installazione e, comunque, senza superare il limite di altezza del colmo;
- sono preferibili, in relazione ad un razionale sfruttamento del soleggiamento, le falde che presentano minore visibilità dalle strade e dai luoghi pubblici;
- inserimento a terra, con o senza fondazione propria, o su terrazzi e tetti piani senza superare l'altezza di mt. 1,50 dal piano della pavimentazione o dal terreno, e nel rispetto del rapporto di copertura del 20%.

Al fine di promuovere una progettazione in grado di recuperare, in forma "passiva" la maggior parte dell'energia necessaria a garantire le migliori prestazioni per i diversi usi finali, quali riscaldamento, raffrescamento, illuminazione, si dovranno privilegiare prioritariamente l'integrazione tra l'ambito di pertinenza dell'edificato e l'involucro del corpo di fabbrica.

Le analisi dei livelli di illuminamento naturali presenti nell'area devono essere funzionali al fine di orientare le scelte di collocazione, orientamento, forma e distribuzione degli edifici di progetto in relazione al contesto, finalizzate a garantire un accesso ottimale alla radiazione solare, in modo che la massima quantità di luce naturale risulti disponibile anche nei periodi di minore illuminazione.

La progettazione edilizia e/o urbanistica dovrà essere corredata da una relazione descrittiva del sito, e di un congruo intorno su cui insistono i corpi di fabbrica da realizzarsi, in cui dovranno essere riportati ed analizzati i dati attinenti la localizzazione geografica dell'intervento, le caratteristiche fisiche del sito, lo stato di vegetazione esistenti, il soleggiamento, e l'eventuale disponibilità di fonti energetiche alternative. Inoltre dovrà essere riportata un'analisi del diagramma solare e delle ombre prodotte dalle strutture limitrofe e dalla vegetazione esistente.

D. Fonti rinnovabili per la produzione di energia

Nei progetti degli impianti termici, di climatizzazione e della produzione di acqua sanitaria, per edifici di nuova costruzione e per le ristrutturazioni di edifici esistenti, sia pubblici che privati, è obbligatorio prevedere l'utilizzo di fonti rinnovabili per la produzione di energia termica, anche in occasione di interventi finalizzati all'installazione di un nuovo impianto termico, ovvero nel caso di impianti termici esistenti.

Per la produzione di acqua calda sanitaria, l'impianto di pannelli solari termici deve essere dimensionato in modo tale da soddisfare almeno il 50% del fabbisogno energetico annuo ed il 100% del fabbisogno energetico nel periodo estivo.

In presenza di possibili impedimenti di carattere tecnico nel rispettare il presente articolo, questi devono essere dettagliatamente illustrati ed asseverati dal professionista competente incaricato, nella relazione tecnica che accompagna il progetto edilizio.

L'eventuale presenza di serbatoi per l'accumulo dell'acqua a servizio dell'impianto solare termico deve essere prevista sempre all'interno dell'edificio.

E. Contenimento dei consumi idrici

Nelle nuove costruzioni e negli interventi di ristrutturazione che interessino il rifacimento dell'impianto idrico, al fine di ridurre il consumo di acqua potabile, è obbligatorio l'utilizzo di dispositivi per la regolamentazione del flusso dei rubinetti miscelatori monocomando o frangigetto, e per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici (sciacquoni a doppio tasto o con tasto di fermo per graduazione continua)

Per le nuove costruzioni si consiglia il riutilizzo delle acque meteoriche, così come richiesto nell'art. 146 comma 2 del D.lgs. 152/2006. Gli strumenti urbanistici esecutivi dovranno prevedere reti duali al fine di rendere possibile appropriate utilizzazioni di acque anche non potabili.

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla previsione nel progetto dell'installazione di contatori per ogni singola unità abitativa, nonché del collegamento a reti duali ove già disponibili.

F. Utilizzo di materiali ecosostenibili

Ai fini della sostenibilità ambientale e della qualità edilizia, per la realizzazione di edifici di nuova costruzione o in interventi di ristrutturazione edilizia, dovranno essere utilizzati materiali e finiture naturali e/o riciclabili, cosiddetti materiali ecosostenibili, che si caratterizzano, nel loro intero ciclo di vita, per un basso consumo di energia ed un basso impatto negativo sull'ambiente.

E' auspicabile che tutti i materiali da costruzione, o la maggior parte di essi, risultino caratteristici della tradizione locale, e la cui provenienza sia possibilmente a "km 0" (con un raggio di

provenienza max di 60-100 km). I materiali edili dovranno essere privi di sostanze nocive per la salute e per l'ambiente.

Andranno privilegiati materiali tradizionali, al fine di incentivare il recupero e la salvaguardia delle risorse legate alla tradizione produttiva locale. Il legno da costruzione non dovrà provenire da specie protette ed alloctone, come nel caso dei legni tropicali, o provenienti da cicli di lavorazione ad alto impatto ambientale.

Si dovrà preferire l'utilizzo di materiali prodotti con materie prime rinnovabili e caratterizzati da un basso consumo energetico, ai fini della loro estrazione, produzione, distribuzione e smaltimento.

Dove possibile si dovrà favorire il recupero ed il riciclo edile durante le fasi di demolizione e/o di riutilizzo.

L'impiego di materiali ecosostenibili deve comunque garantire il rispetto delle normative riguardanti il risparmio energetico e la qualità acustica degli edifici.

G. Rapporto di permeabilità

Il rapporto di permeabilità, da applicare per ogni intervento edilizio che preveda nuove costruzioni, dovrà rispettare i seguenti valori minimi:

- 30% per le nuove edificazioni a destinazione residenziale;
- 10% per le nuove edificazioni a destinazione produttiva.

Il raggiungimento di tale rapporto può essere consentito computando le pavimentazioni semipermeabili nei soli casi dei comparti di tipo produttivo, purché non su edifici interrati.

In linea generale, nei lotti d'intervento bisognerà mantenere la massima permeabilità possibile del suolo utilizzando sistemi di pavimentazione massivamente drenanti e che permettano un grado di inerbimento il più elevato possibile, compatibilmente con gli usi a cui sono destinati gli spazi esterni.

Nelle aree produttive, commerciali e terziarie di nuova realizzazione, al fine di garantire la massima permeabilità superficiale possibile, compatibilmente con le caratteristiche di vulnerabilità degli acquiferi presenti ed in relazione alle attività svolte, le pavimentazioni dovranno essere realizzate in materiali filtranti e assorbenti nei marciapiedi e nei parcheggi pubblici. All'interno delle aree private, si dovranno realizzare pavimentazioni filtranti unicamente nei parcheggi per mezzi leggeri, garantendo invece una superficie impermeabile ai parcheggi per mezzi pesanti e ai piazzali dove si svolgono le attività lavorative e le operazioni di carico e scarico, prevedendo, inoltre, sistemi di prevenzione e controllo di possibili sversamenti.

H. Gestione delle acque meteoriche

In termini generali, e soprattutto con riferimento alle zone di nuova edificazione, le acque meteoriche raccolte dalle coperture degli edifici non dovranno essere immesse nelle reti fognarie esistenti. Pertanto se ne dovrà privilegiare il reimpiego per usi compatibili con la loro qualità, come l'irrigazione di aree verdi, oppure la dispersione nel terreno mediante processi naturali lenti.

Potrà essere consentito lo scarico nella pubblica fognatura solo in casi di evidenti impossibilità tecniche a trovare soluzioni alternative.

Nel caso di recupero delle acque meteoriche, si dovrà prevedere una cisterna interrata avente le seguenti dimensioni minime, riferite al lotto di proprietà e/o d'intervento:

- 0,06 mc/mq di superficie coperta;
- 0,03 mc/mq di superficie pavimentata.

Tali rapporti potranno essere dimezzati nel caso di aree a destinazione produttiva e/o commerciale, assicurando comunque, una dimensione minima di 10 mc, salvo ulteriori specifiche per la singola area.

I. Invarianza idraulica

In tutte le aree di nuovo impianto, di completamento e di trasformazione dovrà essere verificata l'invarianza idraulica. Per trasformazione del territorio a invarianza idraulica si intende la trasformazione di un'area che non provochi un aggravio della portata di deflusso di acqua meteorica nel corpo ricevente (fognatura e/o corpi idrici superficiali).

Per gli interventi sopra specificati dovrà essere prevista una rete di drenaggio delle acque meteoriche ed eventuali vasche di laminazione, in modo da garantire l'invarianza idraulica.

J. Smaltimento delle acque reflue

Ogni intervento di nuova realizzazione, di trasformazione e/o di completamento dell'esistente dovrà essere allacciato alla rete fognaria urbana mediante un adeguato sistema di rete da concertarsi con l'Ente Gestore, nel rispetto del D.Lgs. 152/06 e s.m.i.

In particolare, gli scarichi domestici sono sempre ammessi in fognatura, mentre gli scarichi delle attività produttive sono ammessi solo se autorizzati nei limiti della capacità di trattamento dell'impianto di depurazione, e tenendo in considerazione gli obiettivi di qualità dei corpi idrici ricettori.

Le reti fognarie dovranno, di norma, essere separate dalle reti di raccolta delle acque meteoriche, fatte salve motivazioni inderogabili sollevate dall'Ente Gestore.

K. Sistemazione aree esterne

Per la sistemazione delle aree libere e degli spazi pertinenziali si prescrive l'adozione di soluzioni progettuali con un corretto inserimento paesaggistico e ambientale, prevedendo soluzioni tecniche atte a garantire in termini percentuali un sicuro ed apprezzabile inerbimento.

La messa a dimora di specie arboree e arbustive nelle aree interessate dalla presenza di nuovi insediamenti, dovrà avvenire con specie esclusivamente autoctone con caratteristiche ecologiche conformi alle condizioni stazionali.

Se non diversamente specificato deve essere previsto l'impianto minimo di almeno 1 albero ogni 100 mq di superficie territoriale e 3 arbusti ogni 50 mq di superficie territoriale.

Prima della realizzazione delle opere a verde, dovrà essere effettuata un'analisi agronomica per individuare le specie arboree ed arbustive che nel lungo periodo garantiscano dimensione della chioma e struttura dell'apparato radicale adeguate al contesto in cui si inseriscono.

Non dovranno essere utilizzate le specie vegetali inserite nelle "Black-list" approvate dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 46-5100 del 18 dicembre 2012 e aggiornate con la D.G.R. n. 23-2975 del 29 febbraio 2016.

L. Aree destinate a parcheggio

Nella realizzazione dei parcheggi deve essere garantita l'integrazione paesaggistica e ambientale con il contesto, utilizzando pavimentazioni che limitino allo stretto indispensabile l'impermeabilizzazione del suolo e curando l'arredo verde.

Le pavimentazioni dei parcheggi, pubblici e privati, dovranno essere preferibilmente permeabili e/o semipermeabili.

Nelle aree destinate a parcheggio deve essere prevista una dotazione minima di un albero ogni 6 posti auto. Il 50% della superficie destinata a verde nei parcheggi dovrà essere piantumata con vegetazione arborea ed arbustiva.

La disposizione della vegetazione dovrà essere valutata caso per caso a seconda della localizzazione e della geometria delle aree, privilegiando tuttavia una piantumazione aggregata.

M. Prescrizioni per contenere l'impatto luminoso

Per inquinamento luminoso si intende ogni forma di irradiazione di luce artificiale che si disperda al di fuori delle aree cui essa è funzionalmente dedicata e, in particolare, oltre il piano dell'orizzonte.

Tale forma di irradiazione corrisponde ad un'alterazione dei livelli di luce naturalmente presenti nell'ambiente notturno.

Con riferimento alle norme ed agli indirizzi per il contenimento dell'inquinamento luminoso, relativamente alla progettazione e alla realizzazione degli impianti di illuminazione esterna si dovrà fare riferimento alle disposizioni della Provincia di Torino di cui alla D.C.P. n. 330414 del 10.02.2004 – "Linee guida per l'applicazione della L.R. 31/2000 – Indirizzi e disposizioni per la prevenzione e la lotta all'inquinamento luminoso e per il corretto impiego delle risorse energetiche".

N. Smaltimento dei rifiuti urbani

Per quanto concerne lo smaltimento dei rifiuti urbani, ai sensi dell'art. 4 comma 1 della L.R. 24/02, tutti i nuovi insediamenti dovranno prevedere su area privata (o in apposito locale comodo agli accessi) apposite superfici da riservare al posizionamento dei contenitori adibiti alla raccolta domiciliare dei rifiuti. Queste, quando trattasi di aree esterne agli edifici, dovranno essere dotate di arredo verde con funzione di filtro e mitigazione visuale, dimensionate in base al carico urbanistico previsto dall'intervento, in accordo con le specifiche modalità previste dalla DGR n. 32-13426 del 01.03.2010.

O. Attività di cantiere

Tutti gli interventi urbanistico-edilizi devono essere condotti cercando di eliminare o ridurre al massimo gli inconvenienti per le abitazioni e il territorio agricolo e naturale circostanti, come rumori e polveri diffuse. Dovrà altresì essere evitata la contaminazione delle matrici ambientali, in particolare del suolo e delle acque, che si potrebbero determinare in fase di realizzazione e gestione del cantiere.

Per quanto concerne le acque, le emissioni in atmosfera ed i rifiuti, risulta necessario il rispetto relativamente a:

- limitazione delle polveri;
- tutela delle risorse idriche e del suolo;
- rumore;

- depositi e materiali;
- suolo e scavi;
- rifiuti del cantiere;
- ripristino delle aree utilizzate come cantiere secondo la normativa di riferimento vigente in materia.

Le attenzioni ambientali poste in opera durante la fase di cantiere dovranno risultare da apposita relazione da allegare al progetto per la richiesta del titolo abilitativo a costruire.

P. Opere di compensazione ecologica

Gli “interventi edilizi comportanti consumo di suolo in modo irreversibile” dovranno essere compensati mediante la realizzazione di interventi di compensazione ecologica. Sono da intendersi “interventi edilizi comportanti consumo di suolo in modo irreversibile” quelli ricadenti in aree esterne al perimetro del Centro Abitato definito ai sensi dell’art. 12 della L.R. 56/77 se attuabili mediante SUE o se attuabili mediante interventi di completamento in aree BM, BI, BC e BI/a e in aree interne al perimetro del Centro Abitato ai sensi dell’art. 12 della L.R. 56/77 se attuabili mediante SUE di Nuovo Impianto.

Gli interventi di compensazione ecologica dovranno essere attuati anche in tutti i casi in cui si verifichi la riduzione di aree a copertura arboreo-arbustiva, l’interruzione della continuità ecologica a seguito della realizzazione di nuovi tratti viari, il consumo e l’impermeabilizzazione di suolo libero.

Gli interventi di compensazione ecologica consistono nella realizzazione di nuovi sistemi naturali permanenti (quali siepi, filari, prati permanenti, boschi e aree umide), alla realizzazione di interventi di miglioramento delle superfici boscate esistenti, di mantenimento del paesaggio agrario e di valorizzazione naturalistica delle aree di pregio ambientale. Tali interventi dovranno essere finalizzati al miglioramento della funzionalità dei corridoi ecologici presenti sul territorio comunale, in coerenza con la Rete Ecologica Provinciale.

A completamento di tali opere sono anche ammesse quelle opere utili alla fruizione ecologico-ambientale delle aree, quali: opere di consolidamento delle sponde dei corsi d’acqua naturali e dei canali irrigui, sentieri e percorsi ciclo-pedonali, sistemazione di muri a secco. Tali interventi dovranno incidere in misura non superiore al 50% del costo complessivo della compensazione ecologica prevista.

Le opere di consolidamento delle sponde dei corsi d’acqua naturali e dei canali irrigui saranno considerate opere di compensazione ecologica solo nel caso in cui siano realizzate con tecniche di ingegneria naturalistica.

Le opere per la realizzazione di sentieri e percorsi ciclo-pedonali saranno considerate opere di compensazione ecologica se realizzati con tecniche e materiali che non comportino l’impermeabilizzazione del suolo e siano corredati dalla messa a dimora di siepi e filari, in modo da garantirne il valore ambientale.

Gli interventi di compensazione potranno essere attuate:

- Aree urbanistiche SP/c 2040 e SP/b 2600, interessate dal progetto “Bosco per la città”;
- all’interno del perimetro dei S.U.E. nelle aree destinate a verde pubblico;
- in aree agricole messe a disposizione dal proponente, privilegiando le aree EE/ri e EE/sa;
- aree localizzate lungo gli assi di connessione della rete ecologica rappresentati graficamente nel Piano Territoriale Regionale – Tavole della conoscenza B – STRATEGIA 2 – Sostenibilità ambientale, efficienza energetica;

- su aree degradate e/o impermeabilizzate, di proprietà pubblica, o nella disponibilità del soggetto proponente l'intervento, ripristinandone la permeabilità e la naturalità.

L'estensione dell'area oggetto di compensazione ecologica dovrà essere commisurata alla superficie del suolo trasformato in modo irreversibile e al suo valore ecologico nel rapporto 1:1, cioè che ogni metro quadro di superficie territoriale trasformata in modo irreversibile sia compensato con un metro quadro di area da rinaturalizzare. Gli interventi compensativi dovranno conseguire almeno lo stesso valore ecologico delle aree oggetto di trasformazione irreversibile. Per l'individuazione delle aree oggetto di interventi di compensazione si dovranno privilegiare le aree interessate da varchi e porte urbane così come definite dal PPR e le aree degradate di proprietà pubblica o in disponibilità del soggetto proponente l'intervento, ripristinandone la permeabilità o la naturalità.

Il titolo abilitativo per gli interventi comportanti la trasformazione irreversibile del suolo è condizionato alla stipulazione di specifica convenzione con il Comune.

La Convenzione dovrà prevedere:

- l'individuazione delle aree destinate alla compensazione ecologica;
- la definizione delle opere ambientali ed ecologiche da realizzare senza alcun onere per il Comune;
- le modalità e i tempi di realizzazione delle opere di compensazione;
- le modalità di gestione e manutenzione degli interventi di compensazione ecologica.

La superficie oggetto di compensazione ecologica potrà essere ridotta del 25% nel caso siano realizzati edifici di classe energetica A o superiore.

Per gli interventi di nuova costruzione di volume inferiore a 1.000 mc è consentita la monetizzazione degli oneri relativi alla compensazione ecologica, di entità pari alla somma del valore di mercato delle aree da destinare alla compensazione ecologica più il valore delle relative opere. Gli importi derivanti dalla monetizzazione dovranno essere utilizzati dal Comune per la realizzazione di opere di compensazione.

L'entità e le modalità di realizzazione degli interventi di compensazione ecologica saranno definite da un Regolamento Comunale che sarà redatto in seguito all'entrata in vigore del presente Nuovo P.R.G.C. Tale Regolamento Comunale dovrà individuare le aree all'interno della rete ecologica comunale dove localizzare le opere di compensazione, al fine di orientare l'implementazione della rete ecologica locale e ridurre i processi di frammentazione derivanti dall'urbanizzazione del territorio. L'individuazione delle aree di compensazione dovrà far riferimento ad un progetto di rafforzamento della rete ecologica.

Q. Interventi sulla rete irrigua

Negli interventi che interferiscono con la rete irrigua dovrà essere garantita la funzionalità idraulica di questa, nonché la sua accessibilità per l'effettuazione delle operazioni di manutentive ed ispettive che si rendessero necessarie per la gestione di tali infrastrutture. Tutti gli interventi che interferiscono con il reticolo irriguo dovranno essere preventivamente concordati con l'Associazione d'Irrigazione Ovest Sesia.

R. Tutela delle acque sotterranee

Al fine di tutelare le risorse idriche sotterranee, negli interventi che possono interferire con i corpi idrici sotterranei, si dovranno prevedere azioni che permettano di evitare che possa verificarsi il miscelamento delle acque della falda superficiale con quella profonda. Si dovrà fare riferimento ai disposti normativi della D.G.R. n. 34-11524 del 3 giugno 2009 "Legge regionale 30 aprile 1996 n. 22,

art. 2, comma 7 – Criteri tecnici per l'identificazione della base dell'acquifero superficiale e aggiornamento della categoria contenuta nelle "Monografie delle macroaree idrogeologiche di riferimento dell'acquifero superficiale" del Piano di Tutela delle Acque, approvato con D.C.R. 117-10731 del 13/03/2007.

Costituisce pure riferimento per gli interventi che possono interferire con i corpi idrici sotterranei, la Determinazione n. 900 del 3 dicembre 2012 "Aggiornamento della cartografia della base dell'acquifero superficiale nelle aree di pianura alla scala 1:50.000 e revisione dei parametri numerici relativi ai criteri tecnici orientativi – Legge Regionale 30 aprile 1996, n. 22, art. 2, comma 7".

Il Comune è dotato di un Piano di Classificazione Acustica (P.C.A.) approvato con D.C.C. n. 43 del 27/09/2006, redatto sulla base del P.R.G.C. vigente, e modificato per effetto della Variante Parziale n. 7 al P.R.G.I, in relazione al quale è stata effettuata la verifica di compatibilità acustica (si veda elaborato A1 "Verifica di compatibilità Acustica"). Per le disposizioni di settore e per la determinazione della classificazione acustica delle aree oggetto di variante si rimanda all'elaborazione del PCA-Variante 1 (la cui procedura di approvazione dovrà essere avviata dopo l'approvazione definitiva della Nuovo Piano) e al Regolamento acustico comunale.

L'elaborato A1 "Verifica di compatibilità Acustica" di cui al comma precedente reca alcune specifiche disposizioni da attuare in concomitanza degli interventi ammessi dal P.R.G.C.

Art. 63 Opere di Urbanizzazione primaria – Attuazione delle previsioni di PRGC

Qualora sussistano condizioni di pubblica utilità è sempre facoltà dell'Amministrazione comunale attivare le procedure di legge per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria prevista dal PRGC, ed inserite all'interno di aree subordinate alla redazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata.

In tal caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione si configura come attuazione parziale ed anticipata del SUE di iniziativa privata.

I SUE redatti in tempi successivi alla realizzazione delle opere pubbliche di cui sopra dovranno tener conto di quelle già realizzate e/o dei progetti di dettaglio già approvati.

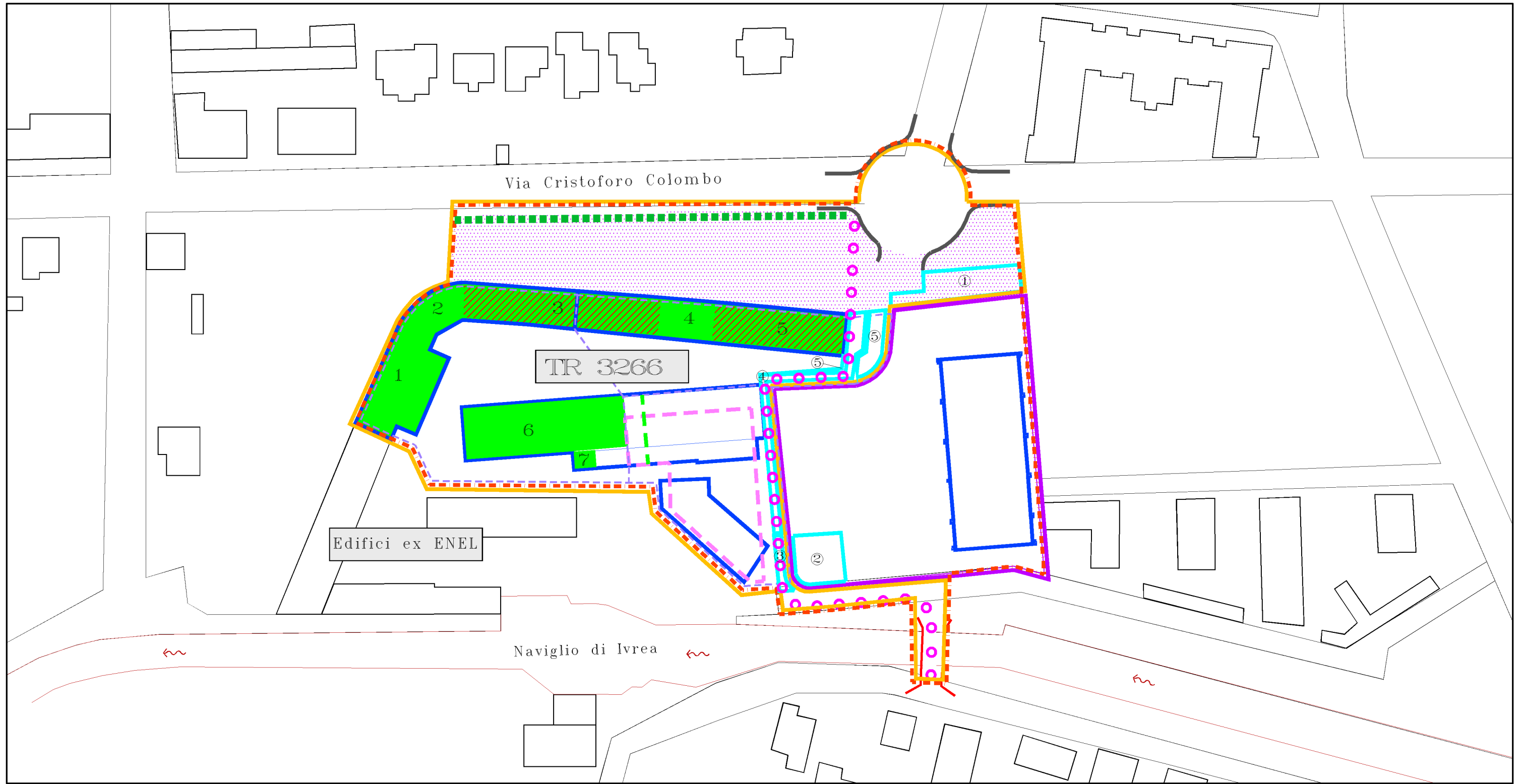
Art. 64 Deroghe

Gli edifici per impianti tecnologici di modesta entità, con il limite di 15 mq o 50 mc, quali le centrali tecnologiche, le cabine di trasformazione dell'energia elettrica e quelli connessi alle reti di distribuzione dei servizi tecnologici, di carattere pubblico o di pubblico interesse, realizzati dagli enti e società istituzionalmente competenti, possono essere realizzati con semplice permesso di costruire, anche in contrasto alle prescrizioni di cui alle presenti Norme ed agli altri elaborati del Piano, per ciò che riguarda la capacità edificabile, il rapporto di copertura e le distanze dai confini, fatti salvi i diritti dei terzi, in tutte le parti del territorio ed altresì nel rispetto dei vincoli di cui al Titolo IV delle presenti Norme e dalla fascia di rispetto cimiteriale. Il progetto di tali impianti dovrà essere preventivamente verificato rispetto alla realtà ambientale ed alle funzioni proprie dell'area in cui si collocano al fine di salvaguardarne entrambe le condizioni; la presenza di vincoli di tutela ambientale e paesaggistica costituisce fattore discriminante per l'individuazione di soluzioni alternative alla loro localizzazione.






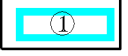



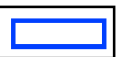



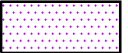

La realizzazione o modifica di impianti radioelettrici (impianto radio diffusione sonora e televisiva, impianti per telefonia mobile e telecomunicazione, ...) sono regolamentati dal Regolamento per il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti radioelettrici e per la minimizzazione dell'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici del comune di Santhià (ex art. 8 comma 6 L.36/2001 e art. 7 comma 11 lett. b e c L. R. 19/2004).

Nelle parti del territorio classificate SP e FP, gli edifici pubblici e di pubblico interesse realizzati dagli Enti istituzionalmente competenti possono essere realizzati in deroga alle prescrizioni di cui alle presenti Norme ed agli altri elaborati di Piano; tale possibilità è consentita esclusivamente all'interno delle procedure previste dall'Art. 16 della L. 765/67 ovvero, per le opere di edilizia ospedaliera ed universitaria, nelle forme di cui all'Art. 3 della L. 1/6/1971 n. 291 e previa verifica di compatibilità con le esigenze di tutela e salvaguardia ambientale ed idrogeologica ed eventuale conseguente formazione di strumento urbanistico esecutivo (articolo 32 L.R. 56/77) per l'organica utilizzazione delle aree interessate e delle aree circostanti che ad esse debbano essere collegate per ragioni funzionali, ambientali o di semplice regolarità planimetria, fatto salvo sempre il diritto del Comune di dettare ulteriori prescrizioni ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/2001.

**ALLEGATO A: PLANIMETRIA ESPLICATIVA DELLE PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE
AREE TR 3266 E BM 2621**



INDICAZIONI DI PROGETTO

	Area oggetto di Variante		Viale alberato in progetto in prosecuzione di quello esistente		Rotonda in progetto		Arretramento dal fabbricato vincolato
	Perimetro TR 3266		Aree oggetto di cessione		Sagoma limite all'interno della quale collocare l'eventuale nuovo edificio		
	Perimetro della struttura commerciale		Percorso ciclo-pedonale alberato in progetto		Edifici Esistenti		
	Ambiti di intervento		Passerella pedonale in progetto		Fabbricati meritevoli di particolare attenzione per la rilevanza spaziale ed architettonica		
			Area a servizi		Edifici con ambiti di notevole interesse architettonico		

- 1 Scuderia
- 2 Alloggio stalliere
- 3 Magazzini dei cereali
- 4 Abitazione Mugnaio
- 5 Magazzini del germe
- 6 Silos
- 7 Torre

**ALLEGATO B: NOTIFICA DEL DECRETO DI TUTELA 682 EMANATO DALLA DIREZIONE
REGIONALE DATATO 26/10/20**

20 NOV. 2012
PROT. N° 18917 DEL

UFF./SERV. *Info - Seg. Gen.*

RACCOMANDATA A.R.

AMM.NE *Am. Lombardi - Simbico*
IL SEGRETARIO COMUNALE

- 5 NOV. 2012
Torino,/...../20



*Ministero per i Beni e le Attività
Culturali
Direzione Regionale per i Beni Culturali
e Paesaggistici del Piemonte*

Al geom. Tarcisio Bettone
Soc. Immobiliare Bettoni I.Q.
Via Forno Fusorio
24020 AZZONE (BG)

SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI
E PAESAGGISTICI PER LE PROVINCE DI
TORINO, ASTI, CUNEO, BIELLA, VERCELLI

Al Comune di Santhià
Via Dante Alighieri n. 4
13048 SANTHIA' (VC)



cl-36-07-07/994.14

Prot. n. *27425*

**OGGETTO: SANTHIA' (VC) – "Mulino Ugliengo" – Via Cristoforo Colombo
Fg. n. 43 particella n. 267 parte (come da planimetria catastale)
Notifica decreto di tutela n. 682 emanato della Direzione Regionale
datato 26/10/2012**

Su richiesta della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte, prot. 10818/12 del 29/10/2012 si notifica con la presente il decreto in oggetto, ai sensi dell'art. 15 comma 1 del D.lgs. 42/2004.

IL SOPRINTENDENTE
Arch. Luca Rinaldi

L'incaricato dell'istruttoria
geom. Silvana Palombo/nc

AI SENSI DI LEGGE SI ATTESTA CHE LA
PRESENTA COPIA, COSTITUITA DA N. 2
FOGLI E' CONFORME ALL'ORIGINALE.

Decreto n. 682/2012

TORINO, li 2 OTT. 2012

Il Funzionario Amministrativo
Silvana Palombo

Ministero per i Beni e le Attività Culturali
DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DEL PIEMONTE

IL DIRETTORE REGIONALE

VISTO il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165 "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche";

VISTO il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368 "Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'art. 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59", come modificato dal Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n. 3 "Riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, ai sensi dell'art. 1 della legge 6 luglio 2002, n. 137";

VISTO il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice per i beni culturali ed il paesaggio" e s.m.i. di seguito denominato Codice;

VISTO il D.P.R. 26 novembre 2007, n.233 "Regolamento di riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'articolo 1, comma 40-A, della legge 27 dicembre 2006, n. 296" e s.m.i.,

CONSIDERATO che con D.P.C.M. del 15 febbraio 2010 registrato dalla Corte dei Conti in data 29 aprile 2010, reg.6, fgl.331, è stato attribuito al dott. Mario TURETTA l'incarico di funzione dirigenziale di livello generale di Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte;

VISTA la nota prot. 17739 del 02/07/2012 con la quale è stato avviato il procedimento per la dichiarazione dell'interesse culturale ai sensi degli artt. 13, 14 del Codice dell'immobile denominato "Mulino Ugliengo" sito in Provincia di Vercelli, Comune Santhià Via Cristoforo Colombo, distinto al N.C.T. Fg. 43 part. 267 parte

CONSIDERATO che la proprietà è intervenuta presentando osservazioni in merito al procedimento di dichiarazione di interesse culturale con nota prot 0088.12, ricevuto da questa Direzione in data 03/10/2012;

VISTA la nota prot. 681/E del 16/10/2012 con la quale la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le Province di Torino, Asti, Cuneo, Biella e Vercelli ha controdedotto puntualmente alle osservazioni presentate dalla proprietà;

RITENUTO che il bene sopra descritto come meglio evidenziato dall'allegata planimetria catastale presenta interesse culturale particolarmente importante ai sensi dell'art. 10 comma 3 lettera a) e art.13 del citato Decreto Legislativo n. 42 del 22 gennaio 2004, per i motivi contenuti nella relazione storico-artistica allegata;

DECRETA

ai sensi degli artt. 10 e 13 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 l'immobile denominato "Mulino Ugliengo" sito in Provincia di Vercelli, Comune di Santhià, via Cristoforo Colombo, distinto al N.C.T. Fg. 43 part 267 parte come meglio individuato nella allegato estratto di mappa catastale e relazione storico-artistica, è dichiarato di interesse culturale particolarmente importante e viene quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo 42/2004.

L'estratto di mappa catastale e la relazione storico-artistica fanno parte integrante del presente decreto che sarà notificato, in via amministrativa, ai destinatari individuati nelle relate di notifica e al Comune di Santhià a cura del Soprintendente per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le Province di Torino, Asti, Cuneo, Biella e Vercelli e il provvedimento verrà, quindi, trascritto presso la competente Agenzia del Territorio ed avrà efficacia anche nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore, o detentore a qualsiasi titolo.

Avverso il provvedimento è ammessa proposizione di ricorso al Ministero per i Beni e le Attività Culturali, per motivi di legittimità e di merito, entro trenta giorni dalla notifica della dichiarazione ai sensi dell'art. 16 del Decreto Legislativo n. 42/2004.

E' inoltre ammessa proposizione di ricorso giurisdizionale al T.A.R. competente per territorio, a norma dell'art. 7 e ss del D.Lgs del 2 luglio 2010 n. 104 - "Attuazione dell'articolo 44 della legge 18 giugno 2009, n. 69, recante delega al governo per il riordino del processo amministrativo" e successive modificazioni; ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199.

Torino, 26 OTT 2012

IL DIRETTORE REGIONALE
dot. Mario TURETTA





Ministero per i Beni e le Attività Culturali

Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte

Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le province di
Torino, Asti, Cuneo, Biella e Vercelli

MULINO UGLIENGO - SANTHIA' (VC) Relazione storico-architettonica

Il complesso denominato "mulino Ugliengo" o "mulino grosso" si estende nella parte meridionale di Santhia, in un sito ubicato tra il nucleo urbano di più antico impianto e le zone di espansione abitativa. Un contesto caratterizzato dalla presenza del Naviglio di Ivrea con le imponenti turbine e le chiuse, dalle sue derivazioni con le vasche di raccolta e le paratie a servizio della stazione idrometrica ancora perfettamente conservata e dalla campagna con le risaie delimitate dai canali irrigui.

Le prime notizie inerenti il complesso produttivo risalgono al XV secolo, periodo in cui, per volontà del Duca di Savoia Amedeo VIII, venne realizzato il Naviglio d'Ivrea. Più precisamente nel 1479, su concessione del Governatore del Naviglio, fu impiantato un mulino dotato di cinque ruote a pale di cui quattro servivano per la macinazione delle granaglie e la quinta muoveva una pista da riso. Nel corso dei secoli XV e XVI il declino causato dalle dominazioni francese e spagnola unitamente allo stato di abbandono del Naviglio determinarono la cessazione dell'attività molitoria che riprese tuttavia dopo la metà del XVII secolo con la riapertura del corso d'acqua.

La prima configurazione planimetrica del nucleo produttivo è riprodotta nel catasto napoleonico: lungo un canale derivato dal Naviglio è raffigurato, sulla sponda sinistra, il fabbricato per la macinazione del grano a pianta rettangolare allungata mentre su quella opposta la pista da riso sempre a pianta rettangolare ma di dimensioni più contenute. L'impianto così costituito rimase invariato fino alla seconda metà del XIX secolo. Nel 1887 con atto privato la Ditta Biasetti Serafino e Ugliengo Fortunato prese in affitto dall'Amministrazione dei Canali per la durata di diciotto anni il mulino, divenuto nel frattempo di proprietà demaniale, compresi i terreni annessi. Spettava alla ditta citata elaborare un progetto di rifunionalizzazione del complesso atto a renderlo adatto alla macinazione di tipo industriale mentre il Demanio si impegnava a rilevare i fabbricati oggetto di trasformazione. Il progetto venne realizzato e il primitivo nucleo produttivo fu rimodernato e dotato di meccanismi che, per l'epoca, potevano a pieno titolo essere considerati d'avanguardia nell'ambito dell'industria molitoria. Alla fine del XIX secolo la Ditta fu sciolta e l'imprenditore Fortunato Ugliengo divenne l'unico gestore e poco tempo dopo anche l'unico proprietario. A questo periodo e comunque entro il 1914 risalgono le trasformazioni più importanti: l'antico mulino idraulico fu completamente riprodotto e ampliato. L'esito di tali interventi diede luogo a due distinti impianti produttivi come riprodotti nella planimetria del 1914. Quello di maggiori dimensioni situato sempre a sinistra del canale d'Ivrea comprendeva il moderno mulino a cilindri, la casa di abitazione con gli uffici, i silos per la conservazione del grano, le scuderie con la rimessa, i magazzini con al centro l'abitazione del mugnaio, la portineria con l'abitazione del custode, i laboratori del falegname e del fabbro. L'altro opificio si innalzava sulla sponda opposta del Naviglio e ospitava una parte dell'antico mulino da cereali, una pista da riso, una da canapa e altri magazzini. Tutti gli impianti erano attivati da differenti turbine idrauliche mosse dal salto d'acqua di circa tre metri situato nel tratto di canale fra i due nuclei produttivi. Verso la fine degli anni Trenta del Novecento lo stabilimento fu ceduto dal Cav. Ugliengo all'Amministrazione della "Società Anonima Molini ed Aziende Elettriche". In quel periodo la produzione giornaliera era di 600 quintali di grano tra tenero e duro e di 200 quintali di granone. Successivamente tale società cambiò ragione sociale in "Società Anonima Molini e Magazzini di Vercelli" e poi, con la cessazione dell'attività, il sito passò al Consorzio Agrario di Vercelli che lo utilizzò come deposito e stoccaggio dei cereali dagli anni Quaranta del Novecento fino al 1994. A partire da quella data con la dismissione di quest'ultima attività alcuni fabbricati, fra cui la palazzina ad uso residenziale e uffici in sobrio stile liberty, furono demoliti. Il complesso attualmente è inutilizzato.

Gli edifici destinati a magazzino e abitazione del mugnaio sono ubicati sul lato settentrionale della proprietà e si sviluppano su due piani fuori terra a pianta rettangolare allungata seguendo presumibilmente gli antichi confini poderali. Le facciate prevalentemente intonacate sono caratterizzate dalla sequenza regolare delle aperture concluse da ghiera a sesto ribassato in mattoni a vista e sono scandite da lesene a tutt'altezza e dalle cornici marcapiano sempre in mattoni a vista.



Ministero per i Beni e le Attività Culturali

Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte

Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le province di
Torino, Asti, Cuneo, Biella e Vercelli

La copertura è a doppia falda con manto in laterizio posato su capriate del tipo a nodo chiuso e orditura di travi in legno. Gli ambienti di maggiore interesse a livello strutturale si trovano al piano terreno del fabbricato destinato a magazzino dei cereali (numero 3) e in passato anche alla loro asciugatura. Sono suddivisi da una serie di pilastri in pietra Sienite della Balma, insoliti per questo genere di edifici, impreziositi da basi e capitelli squadrati sempre della medesima pietra che sostengono volte a vela intonacate costruite in mattoni secondo il sistema "a coda di pavone". I serramenti sono in legno a doppia anta con suddivisione in partiture. Il piano sottotetto è un vasto ambiente intonacato coperto direttamente dalle falde del tetto ed illuminato da piccole finestre a sesto ribassato con serramenti sempre in legno a doppia anta. Il magazzino situato sul lato orientale di questo corpo di fabbrica cosiddetto "del germe" (numero 4) era destinato in passato a deposito dei sacchi di farina. I locali al piano interrato di questo deposito sono degni di nota per le ampie volte a vela poggianti su pilastri in muratura di mattoni a vista e capitello in pietra. In posizione centrale alla manica destinata a depositi si trova l'abitazione del mugnaio le cui facciate presentano caratteri architettonici e finiture del tutto simili. È tuttavia riconoscibile per l'altezza di poco superiore rispetto ai magazzini e per la presenza di finestre concluse da una ghiera in mattoni a vista a tutto sesto in corrispondenza del primo piano e di un porticato verso il cortile. La manica si conclude ad occidente con l'abitazione dello stalliere (numero 2) e con le scuderie (numero 1). Infine il volume di maggiori dimensioni ubicato al centro del lotto e che in passato ospitava l'impianto molitorio e i silos è caratterizzato in realtà da due edifici contigui: il primo (numero 6), più aulico di gusto neoromano e meritevole di conservazione, si sviluppa su cinque piani fuori terra illuminati da aperture binate con ghiera in mattoni a vista a sesto ribassato per i tre livelli intermedi e a tutto sesto per l'ultimo; il piano terreno è accessibile da ampie aperture con ghiera sempre in mattoni a vista a sesto ribassato come le lesene di ordine gigante che ripartiscono in tre campiture i fronti principali. Le due facciate di minori dimensioni presentano caratteristiche architettoniche simili ma si concludono con un coronamento a gradoni in muratura intonacata. Il tetto, oggi in gran parte crollato, era a doppia falda con manto presumibilmente in laterizio su capriate in legno ancora in parzialmente in opera. Internamente gli orizzontamenti non sono più esistenti: si conservano tuttavia sui muri perimetrali le tracce della loro posizione originaria. Il secondo edificio che contiene tuttora una parte dell'impianto molitorio è decisamente più sobrio rispetto al precedente. Sul fronte meridionale di questi due corpi di fabbrica si innalza in adiacenza la torre (numero 7) con i collegamenti verticali. Fu costruita intorno gli anni Trenta del Novecento con struttura portante in cemento armato, arricchita da aperture binate, fasce angolari intonacate e un coronamento a merlatura.

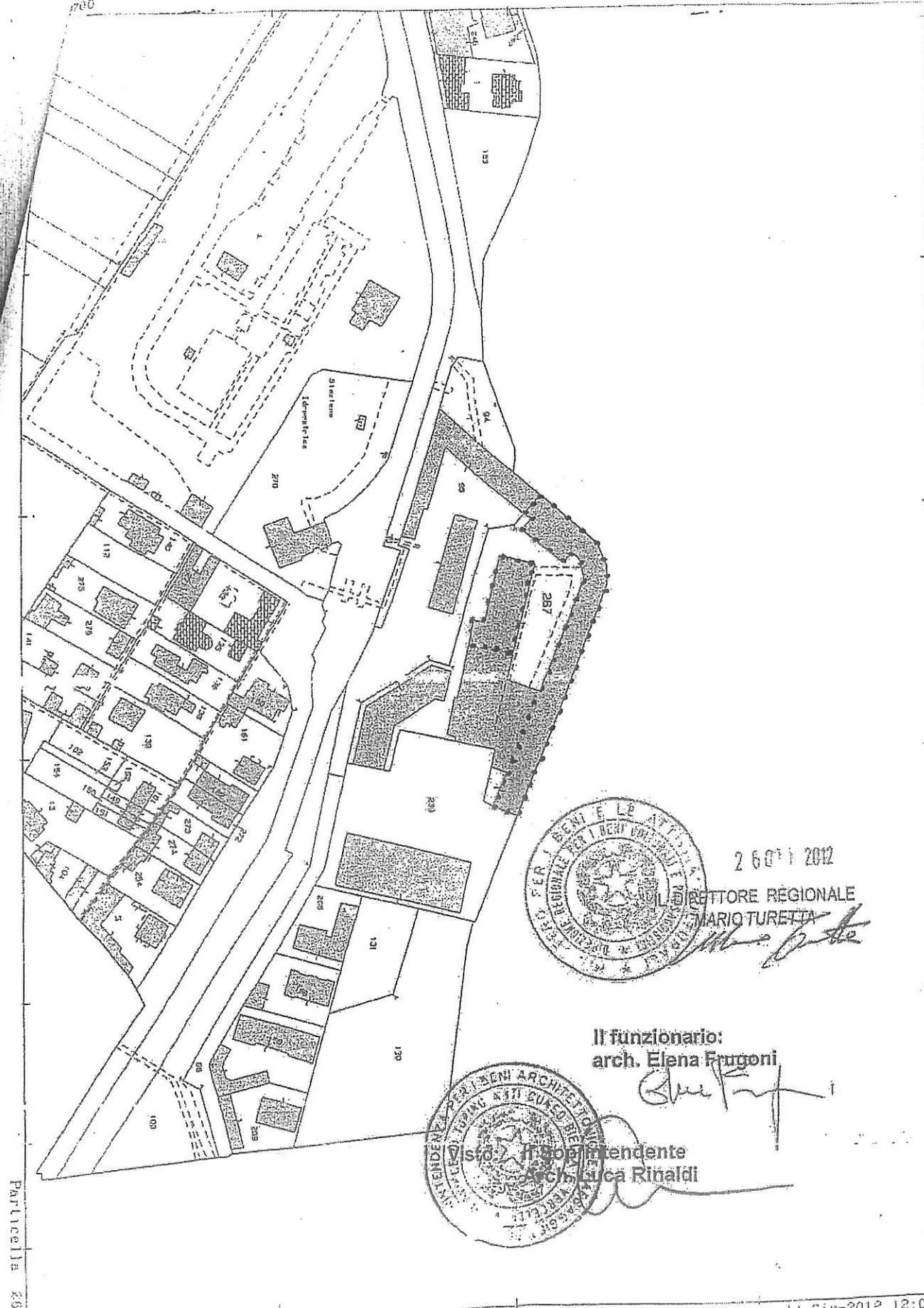
Dell'intero complesso si ritiene che i fabbricati, così come indicati nella planimetria allegata, destinati in passato a scuderia (numero 1), ad alloggio dello stalliere (numero 2), a magazzini dei cereali (numero 3), ad abitazione del mugnaio (numero 4), a magazzino del germe (numero 5) e a silos (numero 6) con relativa torre (numero 7) meritino una particolare attenzione per la rilevanza spaziale e architettonica e perché testimoniano la permanenza in questo sito dell'attività molitoria nell'arco di quasi sei secoli. In particolare devono considerarsi di notevole interesse architettonico gli ambienti interni dei magazzini dei cereali (numero 3) caratterizzati da pilastri in pietra con volte a vela intonacate al piano terreno e gli interrati sempre voltati con pilastri in mattoni sottostanti al magazzino del germe (numero 5).

Il complesso edilizio, nell'attuale configurazione planivolumetrica, con il Naviglio d'Ivrea e le sue derivazioni qualifica in modo significativo da circa un secolo il contesto paesaggistico sotto il profilo storico e architettonico.

Torino, 21 maggio 2012



arch. Elena Frugoni



26/01/2012

DIRETTORE REGIONALE
MARIO TURETTA

Il funzionario:
arch. Elena Frugoni



Visto il Soprintendente
Arch. Luca Rinaldi

Particella 257

Per Vistura