

Regione Piemonte

Provincia di Novara

Comune di
BELLINZAGO NOVARESE



Nuovo P.R.G.C.
Progetto Definitivo

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

il SINDACO

il SEGRETARIO

il R.U.P.

Norme Tecniche di Attuazione

(USC: 003016_NdA)

febbraio 2023

progetto:

GUIDO VALLINO *dottore in urbanistica*
via G. Carducci 6 Novara, info@studiovallino.eu

capogruppo mandatario RTP PRGC2020

L'incarico per la redazione del nuovo strumento urbanistico di Bellinzago Novarese è stato affidato al **R.T.P. "PRGC2020"** (così denominato in sede di gara per l'aggiudicazione) composto dai seguenti professionisti per le specifiche competenze:

| Professionista | Ruolo | Competenza |
|--|--|---|
| GUIDO VALLINO Ordine A.P.C.C. Novara n° 1268 Sez. A/b | <i>Mandatario</i> <i>Capogruppo</i> | Pianificazione urbanistica e coordinamento competenze |
| ALBERTO BENEDETTI Studio SosTer Ordine A.P.C.C. Milano n° 14926 Sez. A/b | <i>Mandante</i> | Pianificazione ambientale/VAS |
| ROBERTO GRIMOLDI Ordine dei Geologi del Piemonte n° 350 Sez. A | <i>Mandante</i> | Geologia e geomorfologia |
| MARCELLO FIORINA LF Studio Associato Ordine Ingegneri Bergamo n° 2046 Sez. A | <i>Mandante</i> | Pianificazione commerciale |
| MARCO CATTIN Studio Geologico Associato Bossalini Cattin Elenco tecnici competenti in acustica n° 6164 | <i>Mandante</i> | Pianificazione acustica |
| GIORGIO GRAJ Studio SosTer Ordine A.P.C.C. Milano n° 18518 Sez. A/b | <i>Mandante</i> | Sistemi informativi geografici |
| GIOVANNI ANZANELLO Ordine A.P.C.C. Milano n° 20855 Sez. A/b | <i>Mandante</i> | Rilievi ed analisi urbanistiche |

- ✓ *R.T.P. costituito con Atto Rep. gen. n.48790/Racc. n.17260, a rogito dottor E.Caroselli Notaio in Novara., registrato a Novara il 17.06.2020 al n. 6032 Serie 1T;*
- ✓ *Contratto Appalto di Servizio sottoscritto in data 15/07/2020 N. REP. 1055/2020*

| | | | |
|------------------|--|--|----------------|
| TITOLO I | | NORME GENERALI | pag. 3 |
| <hr/> | | | |
| CAPO 1° | ASPETTI GENERALI DEL PIANO | | |
| Art. 1 | Finalità | | 4 |
| Art. 2 | Funzione degli elaborati di PRGC | | 5 |
| Art. 3 | Applicazione del PRGC e arco temporale di validità | | 7 |
| Art. 4 | Condizioni generali per l'edificabilità | | 8 |
| | | | |
| CAPO 2° | PARAMETRI E DEFINIZIONI | | |
| Art. 5 | Parametri ed indici Edilizi ed Urbanistici | | 9 |
| Art. 6 | Definizioni Generali..... | | 10 |
| Art. 7 | Destinazioni d'Uso degli Edifici e loro modifica | | 12 |
| | | | |
| CAPO 3° | CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO | | |
| Art. 8 | Classificazione dei tipi di intervento di carattere urbanistico | | 13 |
| Art. 9 | Classificazione dei tipi di intervento edilizio | | 14 |
| | | | |
| CAPO 4° | ATTUAZIONE DEL PIANO | | |
| Art. 10 | Modalità di attuazione del PRGC | | 16 |
| Art. 11 | Convenzioni e Atti d'obbligo | | 17 |
| Art. 12 | Varianti, deroghe e norme transitorie | | 18 |
| | | | |
| TITOLO II | | CLASSIFICAZIONE DEGLI USI DEL SUOLO | pag. 19 |
| <hr/> | | | |
| CAPO 1° | DEFINIZIONI | | |
| Art. 13 | Classi di destinazione d'uso del suolo: Ambiti normativi omogenei | | 20 |
| | | | |
| CAPO 2° | USI PUBBLICI | | |
| Art. 14 | Aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico | | 22 |
| Art. 15 | Aree a servizio degli insediamenti residenziali | | 24 |
| Art. 16 | Aree a servizio degli insediamenti produttivi..... | | 25 |
| Art. 17 | Aree a servizio degli insediamenti commerciali/terziari | | 26 |
| Art. 18 | Aree delle infrastrutture per la mobilità | | 27 |
| Art. 19 | Aree per impianti urbani, tecnologici, infrastrutture militari | | 29 |
| | | | |
| CAPO 3° | USI RESIDENZIALI | | |
| Art. 20 | Aree del tessuto insediativo residenziale esistente(R) | | 30 |
| Art. 20bis | Lotti del tessuto residenziale con "edificabilità da trasferire" | | 36 |
| Art. 21 | Aree del tessuto insediativo residenziale di progetto (Rb, Rc) | | 37 |
| Art. 22 | Aree dei Nuclei di Antica Formazione Storico (A) | | 44 |
| Art. 23 | Edifici ed aree di interesse storico, artistico e di valore documentario: "Repertorio dei Beni" | | 49 |
| Art. 24 | Aree a verde privato (Vp) | | 50 |
| | | | |
| CAPO 4° | USI per ATTIVITA' ECONOMICHE | | |
| Art. 25 | Aree del tessuto insediativo delle attività economiche (AE) | | 51 |
| Art. 26 | Aree per impianti ed attrezzature per il tempo libero (TL) | | 57 |
| Art. 27 | Aree del Polo Estrattivo (PE) | | 60 |
| | | | |
| CAPO 5° | USI AGRICOLI | | |
| Art. 28 | Disposizioni generali per le Aree a destinazione agricola (E) | | 63 |
| Art. 29 | Ambito agrario tradizionale a buona produttività (E1) | | 69 |
| Art. 30 | Ambito agrario di qualità paesistica del terrazzo morenico (E2) | | 71 |
| Art. 31 | Ambito agrario di tutela della piana occidentale e di Dulzago (E3) | | 73 |
| | | | |
| CAPO 6° | USI IMPROPRI | | |
| Art. 32 | Norme generali per aree ed edifici utilizzati in modo improprio | | 75 |

| | | | |
|--------------------------|--|---|----------------|
| <u>TITOLO III</u> | | <u>SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI</u> | |
| | | <u>DI TRASFORMAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA</u> | pag. 76 |
| Art. 33 | Qualità prestazionale e sostenibilità ambientale | | 77 |
| Art. 34 | Efficienza energetica | | 78 |
| Art. 35 | Compensazione ambientale | | 79 |
| Art. 36 | Invarianza idraulica | | 81 |
| Art. 37 | Contenimento dell'inquinamento acustico e luminoso | | 83 |
| Art. 38 | Smaltimento dei rifiuti urbani | | 84 |
| | | | |
| <u>TITOLO IV</u> | | <u>SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE</u> | |
| | | <u>DELLE COMPONENTI PAESAGGISTICHE ED AMBIENTALI</u> | pag. 85 |
| Art. 39 | Tutela dei corsi e specchi d'acqua, dei fontanili | | 86 |
| Art. 40 | Aree boscate e riqualificazione del "verde diffuso" | | 89 |
| Art. 41 | Rete di connessione ecologica ed Aree protette | | 91 |
| Art. 42 | Usi civici ed aree a potenziale archeologico | | 95 |
| Art. 43 | Tutela dei valori scenico-percettivi | | 96 |
| | | | |
| <u>TITOLO V</u> | | <u>FASCE DI RISPETTO, TUTELE</u> | |
| | | <u>E SALVAGUARDIA GEOAMBIENTALE</u> | pag. 98 |
| | | | |
| CAPO 1° | FASCE DI RISPETTO | | |
| Art. 44 | Caratteristiche delle fasce di rispetto e dei vincoli | | 99 |
| Art. 45 | Fascia di rispetto di nastri e incroci stradali | | 100 |
| Art. 46 | Fascia di rispetto ferroviaria | | 101 |
| Art. 47 | Fascia di rispetto di elettrodotti e metanodotti | | 102 |
| Art. 48 | Fascia di rispetto degli impianti urbani (cimitero, depuratore ..) | | 103 |
| Art. 49 | Aree di salvaguardia delle opere di captazione acque potabili | | 104 |
| | | | |
| CAPO 2° | TUTELA DELL'ASSETTO IDROGEOLOGICO | | |
| Art. 50 | Prescrizioni generali | | 106 |
| Art. 51 | Classi di pericolosità geomorfologica ed idoneità all'utilizzo urbanistico | | 107 |
| Art. 52 | Interventi di riassetto, di opere di sistemazione e cronoprogramma | | 114 |
| Art. 53 | Carico antropico | | 116 |
| | | | |
| CAPO 3° | TUTELA DELLA NAVIGAZIONE AEREA | | |
| Art. 54 | Limitazioni in altezza e vincoli aeroportuali | | 118 |

TITOLO I
NORME GENERALI

CAPO 1° ASPETTI GENERALI DEL PIANO**Art. 1 Finalità**

1. Il presente “Nuovo PRGC” costituisce il nuovo strumento urbanistico generale del Comune di Bellinzago Novarese: tale nuovo strumento urbanistico, successivamente denominato “PRGC”, è redatto in conformità ai disposti della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n.56 s.m.i., “Tutela ed uso del suolo”.
2. Il PRGC si prefigge di contribuire al soddisfacimento delle esigenze economiche e sociali della comunità locale e, in relazione alla citata *LR 56/77 smi, art. 11*, persegue i seguenti obiettivi:
 - a) un efficace contenimento di consumo del suolo naturale e agricolo a tutela di una risorsa limitata, anche con adeguate compensazioni;
 - b) un equilibrato rapporto fra residenze, servizi, ed attività economiche in relazione anche alle opportunità di sviluppo individuate dagli strumenti di pianificazione sovraordinati;
 - c) il recupero all'uso sociale del patrimonio storico-artistico ed ambientale;
 - d) la difesa attiva del patrimonio agricolo, delle risorse naturali e del patrimonio storico-artistico ed ambientale;
 - e) la riqualificazione dei tessuti edilizi degradati, dismessi e marginali;
 - f) un equilibrato assetto insediativo del centro abitato sulla base di previsioni demografiche ed occupazionali rapportate alle indicazioni degli strumenti di pianificazione sovraordinati;
 - g) il soddisfacimento del fabbisogno pregresso e previsto di servizi sociali e di attrezzature pubbliche;
 - h) la programmata attuazione degli interventi pubblici e privati.
3. Più in particolare, il presente strumento urbanistico costituisce:
 - contestualizzazione ed adeguamento dei contenuti del Piano Paesaggistico Regionale (di seguito denominato “PPR”) approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale 5 ottobre 2004, n. 383 - 28587; ai sensi e per gli effetti di cui *all'art. 46 NTA PPR ed art. 145, comma 5, D.Lgs. 42/2004 s.m.i.*;
 - contestualizzazione ed adeguamento dei contenuti del Piano Territoriale Provinciale (di seguito denominato “PTP”) approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale 5 ottobre 2004, n. 383 - 28587;
 - adeguamento ai sensi della D.C.R. 28 novembre 2017, n. 247 – 45856 di recepimento dell’*Intesa (20/10/2016)* tra Governo, Regioni e Comuni per l'adozione del regolamento edilizio tipo”, in particolare per i parametri e le definizioni di cui al successivo Capo 2°, già contemplate dal Regolamento Edilizio del Comune di Bellinzago Novarese, di seguito denominato “R.E.” (approvato con D.C.C. n° 25 del 02/07/2018);
 - aggiornamento dell’adeguamento già intervenuto in applicazione della programmazione urbanistica-commerciale normata dalle disposizioni regionali in materia e disciplinata in sede locale dai vigenti “*Criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni relative alle medie strutture di vendita*”;
 - nel rispetto delle disposizioni regionali in materia e per quanto di competenza, aggiornamento dell’adeguamento in attuazione del P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico del bacino del fiume Po, approvato con D.P.C.M. 24/05/01) e del relativo P.S.F.F. (Piano Stralcio Fasce Fluviali), nonché del P.G.R.A. (Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni, approvato approvato con D.P.C.M. 27/10/16).

Art. 2 Funzione degli elaborati di PRGC

1. Gli elaborati cartografici di PRGC contengono le previsioni urbanistiche per il raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 2 del precedente articolo, definendo topograficamente ed indicando puntualmente, su cartografie a varie scale, l'uso del suolo, gli interventi, previsti ed ammessi, le relative modalità di attuazione ed i vincoli di salvaguardia e tutela operanti sul territorio comunale.
2. Sono elaborati costitutivi del Progetto Definitivo:
 - Il testo degli articoli delle presenti NTA (NdA, *sigla USC*);
 - Il "Repertorio dei Beni storico-architettonici, culturali e paesaggistici", di seguito nel testo delle presenti NTA denominato "Repertorio dei Beni" (REP_BENI);
 - Le seguenti Tavole di Progetto:
 - T25 Mosaicatura PRGC comuni contermini (*scala 1:25.000*);
 - T10 Azzonamento del territorio comunale (*scala 1:5.000*);
 - T10_bis Morfologie insediative di progetto / Aree urbanistiche di progetto (*scala 1:5.000*);
 - T2000 Azzonamento: territori urbanizzati ed urbanizzandi (*scala 1:2.000*);
 - T1000 Nuclei di Antica Formazione: tipi di intervento (*scala 1:1.000*);
 - TVI Vincoli, tutele e limitazioni all'utilizzo urbanistico (*scala 1:5.000*);
 - COM Zone di insediamento commerciale previsioni di Piano (*scala 1:5.000*)
 - Gli elaborati e le Tavole di natura "tecnico-geologici":
 - Relazione Geologica 2021 / Norme / Allegati con documentazione fotografica;
 - Controdeduzioni geologiche al Parere motivato regionale su PTPP;
 - Controdeduzioni geologiche al Parere motivato regionale su PTPD;
 - Schede geologiche "VUS" inserite in PRGC 2021 (*rev. 07_2022*) ;
 - Allegati (1. Schede Sicod, 2. Schede processi alluvionali, 3.stralci PAI, Relazione geologica-tecnica *agg. 03_2012, oltre agg. 06/2012*)
 - TAV. 1 Carta geologica, geomorfologica e del dissesto (*scala 1:10.000, agg. 03_2012*),
 - TAV 2 Carta geoidrologica (*scala 1:10.000, agg. 03_2012*)
 - TAV 3 Sezione idrogeologica (*scala 1:20.000 – 1.000, agg. 03_2012*)
 - TAV 4 Carta litotecnica (*scala 1:10.000, agg. 03_2012*)
 - TAV 5 Carta dell'acclività (*scala 1:10.000, agg. 03_2012*)
 - TAV 6 Carta delle opere di difesa e degli effetti alluvionali (*scala 1:10.000, rev. 07_2022*)
 - TAV 7 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica su base DBTRE (*scala 1:10.000, rev. 02_2023*)
 - TAV 8 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica su base catastale (*scala 1:5.000, rev. 02_2023*)
 - TAV 9 Cronoprogramma delle opere di riassetto su base DBTRE (*scala 1:10.000, rev. 02_2023*)
 - TAV 10 Carta dell'Acclività su base DBTRE (*scala 1:10.000, rev. 07_2022*)
3. Sono elaborati di supporto analitico e giustificativo delle scelte di Piano:
 - La Relazione illustrativa (REL);
 - La Scheda quantitativa dei dati urbani (SQU_ *modello regionale*);
 - Le Tavole degli allegati tecnici:
 - COP_SUO Copertura del suolo in atto (*scala 1:10.000*);
 - CAP_USO Capacità d'uso del suolo (*scala 1:10.000*);

- URB Dotazione di reti, attrezzature, servizi pubblici esistenti (*scala 1:5.000*)
 - COM_AT Programmazione della rete distributiva commerciale: stato di fatto (*scala 1:5.000*);
 - ACU_T Compatibilità delle previsioni di piano con la classificazione acustica (*scala 1:5.000*);
 - CON_PTR Consumo di suolo (*scala 1:5.000*);
- Gli elaborati predisposti per la procedura di V.A.S.:
- VAS_RA Rapporto ambientale;
 - VAS_RA_SNT Sintesi non tecnica del Rapporto ambientale
 - VAS_PMA Piano di monitoraggio ambientale
 - ACU_R Relazione di compatibilità con la classificazione acustica vigente.
4. Sono elaborati di supporto analitico e di verifica di coerenza per l'adeguamento al P.P.R. vigente (oltre PTR Ovest Ticino, Piano d'Area Parco Naturale del Ticino e PTP):
- L'elaborato "Verifica di coerenza con il PPR, il PTR Ovest Ticino ed il PTP vigenti" (REL_COE);
- Le seguenti Tavole:
- CON_PPR_1: Beni paesaggistici (P2_PPR, *scala 1:5.000*);
 - CON_PPR_2: Componenti paesaggistiche (P4_PPR, *scala 1:5.000*);
 - CON_PPR_4: Previsioni di Piano sovrapposte alle componenti paesaggistiche (*scala 1:5.000*);
 - CON_PTP Compatibilità delle previsioni del PRGC con il P.T.P. ed il P.T.R. Ovest Ticino (*scala 1:10.000*);
5. Le indicazioni cartografiche e normative contenute negli elaborati di cui al comma 2 sono vincolanti e prescrittive; le indicazioni contenute negli elaborati di cui al comma 3 sono di indirizzo per la redazione dei progetti e per la valutazione degli stessi da parte dei competenti organi amministrativi; le indicazioni contenute negli elaborati di cui al comma 4 sono vincolanti e prescrittive per le rappresentazioni dei Beni paesaggistici tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 s.m.i..
6. La interpretazione degli elaborati cartografici e delle NTA del PRGC è affidata, in prima istanza, all'Ufficio Tecnico comunale con il supporto della Commissione Edilizia (se costituita), sulla base dei seguenti criteri interpretativi:
- a) in caso di discordanza tra elaborati cartografici a scala diversa, si fa riferimento all'elaborato cartografico a scala più dettagliata;
 - b) in caso di discordanza e/o difformità tra prescrizioni delle NTA ed elaborati cartografici, prevalgono le NTA stesse.

Art. 3 Applicazione del PRGC e arco temporale di validità

1. Ogni attività, prevista dal PRGC, che comporta la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio del comune di Bellinzago Novarese, è subordinata al rilascio di specifico atto di assenso amministrativo (titolo abilitativo) o Comunicazione di inizio attività secondo le norme nazionali e regionali vigenti e nel rispetto del R.E. vigente: tali atti debbono comunque essere compatibili con le seguenti norme e partecipare alla corresponsione degli oneri relativi, nella quantità e con le modalità previste dalle relative deliberazioni comunali, con riferimento alla legislazione nazionale e regionale vigente.
2. Norme e prescrizioni del PRGC hanno efficacia nei confronti di tutti i soggetti, pubblici e privati, che effettuino interventi di trasformazione del territorio di qualsiasi natura, fino all'approvazione di un nuovo PRGC o Variante.
3. Gli interventi di trasformazione del suolo e di edifici, previsti dal PRGC, in aree sprovviste di opere di urbanizzazione primaria, sono subordinati alla preventiva realizzazione di tali opere a cura dell'Amministrazione comunale o, in subordine, a cura e spesa dell'operatore privato che interviene, mediante apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo.
4. Gli interventi necessari all'adeguamento normativo in materia di sicurezza, di eliminazione delle barriere architettoniche, di prevenzione degli incendi, di contenimento dei consumi energetici ed ogni altro specifico obbligo di legge, sono sempre ammessi, purché realizzati nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici, nel rispetto del contesto ambientale e delle prescrizioni del R.E.
5. Le previsioni di PRGC sono di norma riferite ad un arco temporale di 10 anni ed ogni loro modificazione sostanziale comporterà l'introduzione di specifiche varianti, nei modi e con le procedure previste dalla legislazione vigente; allo scadere dell'arco temporale di validità del PRGC, l'Amministrazione comunale dovrà provvedere alla revisione del piano stesso; comunque all'atto di approvazione di Piani Territoriali, od in ogni altro caso, previsto da disposizioni nazionali e/o regionali, in cui sia prescritta la revisione/variante del PRGC, l'Amministrazione Comunale dovrà provvedere all'adeguamento dello strumento urbanistico.
6. Le prescrizioni conseguenti a disposizioni normative/regolamentari richiamate nel testo delle presenti NTA, con riferimenti testuali riportati con carattere corsivo, virgolettato (ad es. *"comma 3, lett.a, art. 25 L.R. 56/77 s.m.i."*) sono da intendersi automaticamente aggiornate/integrate con le corrispondenti modifiche intervenute da parte dei provvedimenti normativo/regolamentari sovraordinati entrati in vigore successivamente all'approvazione del Nuovo PRGC.
7. In ogni caso, l'emanazione di modifiche e/o integrazioni alle disposizioni normative, nazionali e regionali comunque richiamate nel testo delle presenti NTA, intervenute successivamente alla adozione della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare, adegua automaticamente le presenti NTA con riferimento all'effetto prescrittivo del relativo e pertinente richiamo.
8. Si richiamano le disposizioni immediatamente cogenti e prevalenti del PPR contenute nelle Norme di Attuazione all'art. 3, comma 9, all'art. 13, commi 11, 12 e 13, all'art. 14, comma 11, all'art. 15, commi 9 e 10, all'art. 16, commi 11, 12 e 13, all'art. 18, commi 7 e 8, all'art. 23, commi 8 e 9, all'art. 26, comma 4, all'art. 33, commi 5, 6, 13 e 19, all'art. 39, comma 9 e all'art. 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 che, in caso di contrasto con le previsioni e/o le Norme di Attuazione del PRGC, sono prevalenti.

Art. 4 Condizioni generali per l'edificabilità

1. La precisa delimitazione delle aree degli Ambiti normativi di cui al successivo Titolo II, prevista dalle Tavole di Progetto (T...) può subire limitati perfezionamenti che derivino dall'effettivo documentato stato di fatto dei luoghi o conseguenti alla compiuta realizzazione di opere/infrastrutture pubbliche; in ogni caso la capacità edificatoria delle aree in oggetto è quella derivante dalla applicazione al disegno di Piano di indici e parametri stabiliti per l'area di intervento: le quantità e le estensioni puntuali sono da certificare in sede progettuale esecutiva, rilevate strumentalmente le aree di competenza.
2. L'edificabilità massima di un'area è stabilita dall'applicazione dell'indice massimo ammesso per ciascun ambito; tale edificabilità potenziale è condizionata dalla compiuta applicazione di ogni altro parametro e norma qualitativa, definiti dai successivi articoli. I nuovi volumi o superfici realizzati vanno computati in diminuzione di quanto ammesso dall'indice del Piano nell'area di intervento e costituiscono quota che non può essere computata per ulteriori edificazioni, indipendentemente da successivi frazionamenti o passaggi di proprietà.
3. Tutti gli interventi edilizi, da effettuarsi anche su fabbricati esistenti, che comportano un aumento del carico urbanistico (CU) possono essere consentiti purché l'area oggetto di intervento sia urbanizzata oppure esista impegno del richiedente alla realizzazione o al completamento di tutte le opere di urbanizzazione necessarie sull'area di intervento e alla loro cessione e/o assoggettamento ad uso pubblico, contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio.
4. Fatte salve specifiche diverse disposizioni, all'esterno dei Comparti di nuovo impianto e/o di completamento definiti agli articoli successivi, tutti gli interventi di nuova costruzione ed ampliamento che comportano un incremento del carico urbanistico rispetto allo stato di fatto, corrispondente a Dotazioni Territoriali superiori a mq 100, sono tenuti alla messa a disposizione delle aree necessarie alla realizzazione od al completamento delle opere di urbanizzazione, in particolare parcheggi e verde pubblico (nelle quantità di competenza indicate ai successivi artt. 14, 15, 16 e 17). Nel caso di impegno all'assoggettamento ad uso pubblico nei limiti consentiti dalle disposizioni vigenti, debbono essere trascritte specifiche condizioni per la manutenzione e gestione delle aree ad uso pubblico che permangono di proprietà privata. La quota "*in franchigia*" di superficie di Dotazioni Territoriali non si applica ai cambi di destinazione d'uso che sono sempre e comunque tenuti alla messa a disposizione delle aree di competenza.
5. In alternativa alla messa a disposizione, è ammessa la possibilità di monetizzare, in tutto od in parte, le aree per le Dotazioni territoriali di cui al comma precedente, esclusivamente nei seguenti casi:
 - quando la realizzazione di tali aree, o di parti delle medesime, non risulta possibile nelle aree di pertinenza negli interventi di recupero, rigenerazione e/o sostituzione edilizia del patrimonio edilizio esistente (Ambiti NAF di cui all'art. 22, Ambiti Ri e Rt di cui all'art. 20).
 - quando la quantità di tali aree non risulta significativa e sufficiente per la realizzazione di adeguate attrezzature pubbliche (per estensione, localizzazione o difficoltà di accesso), sulla base di motivate valutazioni da compiersi da parte dell'Ufficio Tecnico, sentita la Commissione Edilizia.
6. I corrispettivi della monetizzazione delle aree di cui al comma 5. sono stabiliti con apposita deliberazione dell'Organo competente da aggiornarsi in concomitanza all'aggiornamento dei valori degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, sulla base di computi parametrici predisposti dall'Ufficio Tecnico comunale.
7. Le specifiche e puntuali prescrizioni riportate al Capo 2° del Titolo V a tutela dell'assetto idrogeologico, con gli elaborati e le Tavole di natura "tecnico-geologici" elencati al comma 2 del precedente art. 2 NTA, sono da intendersi condizioni prevalenti e limitanti all'utilizzo dei suoli ed alle trasformazioni urbanistico-edilizie consentite.

CAPO 2° **PARAMETRI E DEFINIZIONI**

Art. **5** **Parametri ed indici Edilizi ed Urbanistici**

1. Per quanto riguarda parametri, indici edilizi ed urbanistici, il PRGC. fa esclusivo riferimento ai contenuti del Capo I, Parte prima, del vigente Nuovo Regolamento Edilizio del Comune di Bellinzago Novarese, alle cui definizioni uniformi le presenti NTA rimandano per l'applicazione del Piano.
2. Ad integrazione dei parametri ed indici riportati dal vigente R.E., ai fini di una corretta applicazione dei contenuti "quantitativi" delle presenti NTA è da intendersi utilizzabile anche la seguente definizione di Volume:

Volume di inviluppo: Si intende il volume reale del fabbricato fuori terra, delimitato dalle superfici esterne delle pareti perimetrali o, in loro mancanza, dai piani verticali circoscritti alle strutture portanti verticali, con esclusione di parti esterne aggettanti quali sporti, sbalzi, pensiline, balconi; tale definizione, utile ai fini dell'applicazione delle specifiche disposizioni di cui al successivo Titolo II, è da applicarsi agli "Edifici Esistenti Costituenti Volume", da intendersi come quelle costruzioni in cui si identificano spazi interamente delimitati almeno in tre direzioni, che presentano requisiti di stabilità e di durata, con struttura portante vincolata al suolo tramite fondazioni, con struttura di tetto e relativo manto di copertura, realizzati sulla base di specifici provvedimenti autorizzativi o comunque costruiti anteriormente al 1967: sono da escludersi pertanto le tettoie e gli edifici interamente aperti su due lati.

ed il seguente indice:

Indice di compensazione (Ic). E' l'indice che le NTA utilizzano per stabilire l'entità di impianto di essenze arboree da realizzare in relazione agli interventi edilizi ammessi, nelle aree a prevalente destinazione agricola di cui al successivo Titolo II. E' espresso in ml/mq quando definisce i metri lineari di filare o di siepe da realizzare per ogni metro quadrato oggetto di intervento, e in mq/mq quando indica la superficie di macchie arboree da impiantare per ogni metro quadrato oggetto di intervento. Le aree di impianto possono essere prescritte dalle stesse NTA di PRGC, proposte dal richiedente o, in assenza, indicate dall'ufficio tecnico comunale: in ogni caso sono prescritte nel titolo abilitativo rilasciato (con le modalità di cui all'art. 40).

3. Inoltre, ai fini di una corretta applicazione interpretativa di ulteriori terminologie utilizzate dalle presenti NTA sono da intendersi prescrittivamente richiamate anche tutte le Definizioni riportate all'articolo successivo
4. Ai fini di una corretta applicazione in termini quantitativi del Carico Urbanistico (CU), per le destinazioni residenziali le Dotazioni territoriali sono dimensionate in relazione agli "Abitanti teorici insediabili", calcolati in applicazione del criterio "analitico" ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 20 L.R. 56/77 s.m.i.: in virtù delle attività di approfondimento e rilievo effettuate per il Comune di Bellinzago, si assume con riferimento al dimensionamento del PRGC un valore di:
 - ✓ 150 mc/abitante (50 mq di SL per abitante) per gli interventi da effettuarsi negli Ambiti R, Ri, Rt, NAF di cui agli artt. 20 e 22,
 - ✓ 90 mc/abitante (30 mq di SL per abitante) per gli interventi da effettuarsi negli Ambiti Rb e Rc (Comparti) di cui all'art. 21.

Art. 6 Definizioni Generali

1. **Ambito Normativo:** Si intende una porzione limitata del territorio, edificata e non, costituita da una o più aree, puntualmente identificata nelle tavole di PRGC, in cui vigono particolari prescrizioni circa le destinazioni d'uso, i tipi di intervento, i relativi parametri qualitativi e quantitativi di edificabilità, le modalità di attuazione degli interventi stessi.
2. **Area di pertinenza:** Si intende la porzione territoriale o fondiaria utilizzata ai fini del calcolo degli indici urbanistici in relazione ai parametri edilizi disposti dalle NTA e/o dal SUE di riferimento.
L'area di pertinenza è soggetta a vincolo di asservimento: al fine dell'asservimento si deve fare riferimento allo stato giuridico dei confini di proprietà risultante alla data di adozione del progetto preliminare del presente PRGC.
Nel caso di frazionamenti successivi o di passaggi di proprietà, gli eventuali lotti liberi o parzialmente liberi potranno essere utilizzati a fini edificatori esclusivamente per la quota non asservita agli edifici già esistenti sull'originaria proprietà e nel rispetto degli indici e delle prescrizioni di PRGC; le modificazioni dell'area di pertinenza debbono in tal senso essere verificate e chiaramente documentate.
L'area di pertinenza si definisce saturata nel momento in cui gli edifici realizzati sulla stessa abbiano totalmente utilizzato l'edificabilità prevista dal PRGC. In ogni caso il vincolo di asservimento permane con il permanere degli edifici.
E' ammesso l'asservimento di un'area non saturata a favore di altra prevedendo la trasposizione volumetrica conseguente, a condizione che le aree siano contigue ed assoggettate ad ambiti normativi ed a parametri omogenei: in tal caso il vincolo di asservimento deve essere fatto oggetto di apposito Atto da stipulare e trascrivere a cura dell'Autorità Comunale a spese degli interessati.
3. **Area Urbanizzata:** Si definisce tale l'area in cui, con riferimento alle previsioni di PRGC, è consentita l'edificazione, dotata almeno delle seguenti opere di urbanizzazione:
 - sistema viario pedonale e/o veicolare per il collegamento e l'accesso agli edifici;
 - impianti di distribuzione idrica con caratteristiche idonee a fare fronte ai fabbisogni indotti dall'aggiunta del previsto nuovo carico urbanistico;
 - impianto di fognatura con caratteristiche idonee a smaltire i reflui indotti dall'aggiunta del previsto nuovo carico urbanistico, o, in alternativa, altri sistemi di smaltimento consentiti dalle normative settoriali vigenti;
 - impianto di pubblica illuminazione per il sistema viario principale;
 - impianto di distribuzione di energia elettrica o, in alternativa, certificazione di "autosostenibilità energetica".
4. **Confine Stradale:** Limite della proprietà stradale, (così come definito dal "Nuovo Codice della Strada"), quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio, (così come definito dal *DM 1404/68, art. 2*), esterno del fosso di guardia o dalla cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.
5. **Filare/Siepe:** Ai sensi di queste NTA, si intende per filare un impianto arboreo regolare mono o plurispecifico lungo un allineamento (infrastruttura, ripa, confine di proprietà). Nella stessa definizione sono compresi i filari di ripa interrotti da fallanze mai rimpiazzate. Per siepe si intende una formazione lineare vegetale formata da arbusti o da alberi di terza grandezza che occupa una striscia di terreno tendenzialmente non più larga di un metro.
6. **Nucleo Familiare:** E' un insieme di persone, legato da vincoli familiari o di convivenza, formalmente individuato e registrato presso l'anagrafe comunale.
7. **Unità Edilizia:** Insieme costituito dal singolo edificio, dai fabbricati accessori di esclusiva pertinenza e dall'area libera funzionalmente aggregata; tale insieme può essere formato da una o più unità immobiliari.

8. **Unità Immobiliare:** Si intende la porzione minima in cui è suddivisa ogni unità edilizia ai fini catastali; essa può coincidere con l'unità funzionale, costituita dal singolo alloggio, dotata di accesso indipendente e diretto da spazi pubblici o da spazi privati d'uso comune, in cui si svolge in modo definito e autonomo, una determinata attività (residenziale, produttiva, terziaria, ecc.).
9. **Unità Locale:** E' l'impianto o l'insieme di impianti, situato in un dato luogo e variamente denominato (stabilimento, laboratorio, negozio, ufficio, ecc.), in cui si effettuano la produzione o la distribuzione di beni e la prestazione di servizi.
10. **Urbanistica commerciale:** Per quanto concerne l'adeguamento del PRGC alla normativa vigente di programmazione delle attività commerciali (*D.Lgs. 114/98 e L.R. 28/99 s.m.i.*), ai sensi della "*D.C.R. n° 563-13414 del 29/10/1999 e s.m.i.*", di seguito sono riportate le specifiche definizioni applicabili al Comune di Bellinzago Novarese:
Esercizio commerciale: corrisponde al luogo fisicamente delimitato mediante pareti continue, separato, distinto e non direttamente collegato ad altro adibito a superficie di vendita; ad ogni esercizio commerciale corrispondono una sola superficie di vendita ed una sola comunicazione o autorizzazione commerciale; in relazione alle caratteristiche demografiche del Comune di Bellinzago Novarese, gli esercizi commerciali per la vendita al dettaglio in sede fissa vengono così classificati:
- esercizio di vicinato: superficie di vendita non superiore a mq 150;
- media struttura di vendita: superficie di vendita compresa tra mq 151 e mq 1500;
- grande struttura di vendita: superficie di vendita superiore a mq 1500.
Per quanto concerne le specifiche definizioni di "superficie di vendita" e di "superficie espositiva" e di "centro commerciale" si rimanda ai contenuti degli "*artt. 5 e 6 della D.C.R. n° 563-13414s.m.i.*" che qui si intendono interamente richiamati.
La destinazione d'uso "commercio al dettaglio" individuata dal PRGC in attuazione alle disposizioni di cui al Titolo II delle presenti NTA, è da intendersi attribuita in tutte le porzioni del centro urbano e/o centro abitato come definiti dall'art. 11 comma 8 bis della *D.C.R.* citata, per consentire esclusivamente la realizzazione di "esercizi di vicinato". Le altre tipologie distributive compatibili, nel rispetto della "*Tabella di Compatibilità Territoriale dello Sviluppo*" di cui ai "*Criteri commerciali*" vigenti sono consentite esclusivamente in Addensamenti o Localizzazioni commerciale riconosciute (Tavola_COM, e/o Localizzazioni "L1" riconosciute in fase di autorizzazione commerciale).
11. Per tutte le ulteriori definizioni, si rimanda ai contenuti ed alle prescrizioni del R.E. vigente, che qui si intendono integralmente richiamate.
12. Sono altresì da intendersi integralmente richiamate anche le specifiche definizioni introdotte dalle NTA (*art. 28*) del "*Piano d'Area del Parco Naturale del Ticino*" per tutti gli interventi da attuare all'interno del perimetro dell'area di competenza di tale strumento di pianificazione sovraordinato.

Art. 7 Destinazioni d'Uso degli Edifici e loro modifica

1. La Destinazione d'Uso degli edifici, esistenti o in progetto, deve essere compatibile con la destinazione d'uso del suolo su cui insistono, o sono previsti, ed ogni attività comportante la trasformazione urbanistica ed edilizia deve essere finalizzata all'attuazione delle destinazioni d'uso previste dal PRGC.
2. La Destinazione d'Uso di edifici, aree, immobili, deve essere precisata all'atto della richiesta di qualsiasi intervento, in riferimento sia a quella in corso che a quella risultante dall'intervento medesimo.
3. La Destinazione d'Uso in atto dell'unità immobiliare, edilizia o locale è quella stabilita dai titoli abilitativi edilizi rilasciati a norma di legge e, in assenza o indeterminazione di tali atti, è derivata dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.
4. Ai fini dell'applicazione delle prescrizioni di merito inerenti gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica, le destinazioni d'uso sono così articolate, in riferimento alle disposizioni regionali (*L.R. 19/1999 s.m.i. e D.P.R. 380/01 s.m.i.*):
 - residenziali;
 - produttive industriali, logistiche o artigianali;
 - commerciali;
 - turistico-ricettive;
 - direzionali;
 - agricole/rurali.
5. Eventuali ulteriori destinazioni d'uso non espressamente elencate al comma precedente, possono essere assimilate, per analogia e con specifica Deliberazione Comunale, alle classificazioni del presente articolo: la Deliberazione deve in tal caso essere adeguatamente motivata sotto il profilo dell'opportunità e del carico urbanistico, nonché degli impatti territoriali, ambientali e di traffico derivanti.
6. Ogni qual volta un edificio, in tutto o in parte, passa da una destinazione ad un'altra, subisce una modifica della Destinazione d'Uso; costituisce mutamento di Destinazione d'Uso, subordinato a specifico titolo abilitativo, il passaggio, anche senza opere edilizie, dall'una all'altra delle categorie funzionali disposte dalla legislazione nazionale e regionale vigente (*"art. 23-ter D.P.R. 308/01 s.m.i. ed art. 8 L.R. 19/99"*). Non sono subordinati al titolo abilitativo, i mutamenti di Destinazione d'Uso degli edifici, o di parte di essi, relativi ad unità immobiliari non superiori a mc 700, purché compatibili con le presenti NTA.
7. Ogni modificazione delle Destinazioni d'Uso che comporti l'inserimento di nuove attività in edifici e/o locali, realizzati con titolo abilitativo riferito ad una diversa Destinazione d'Uso, è subordinata al rispetto di tutti i parametri normativi che regolano tali nuove attività.

CAPO 3° CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO**Art. 8 Classificazione dei tipi di intervento di carattere urbanistico**

1. I tipi di intervento di carattere urbanistico elencati nel presente articolo descrivono le modalità con le quali è possibile operare tutte le attività di trasformazione urbanistica sul territorio comunale, nell'ambito del PRGC ai sensi della legislazione, nazionale e regionale, vigente. Gli interventi sono classificati, per quanto riguarda i loro contenuti qualitativi, nei commi seguenti, mentre la loro ammissibilità, in ciascuna area di PRGC, è indicata al successivo TITOLO II.
2. Per **Restauro Paesistico** si intende il complesso delle operazioni e degli interventi volti a salvaguardare, recuperare e ripristinare i caratteri peculiari di parti del territorio comunale o di specifiche aree, pertinenti all'ambito rurale, agricolo e naturale, nonché agli insediamenti urbani, a nuclei minori, a monumenti isolati, a singoli edifici civili e rurali e a manufatti, aventi valore storico-artistico e/o ambientale o documentario (*di cui alla LR 56/77 smi, art. 24,*), riconosciute di pregio paesistico o naturalistico o di interesse storico, ambientale, etnologico e archeologico.
3. Per **Risanamento Urbanistico Conservativo** si intende il complesso delle operazioni e degli interventi volti al recupero delle parti del tessuto di antico impianto aventi carattere storico-artistico, ambientale o documentario ai sensi della *LR 56/77 smi, art.24*, quale il Centro Storico.
4. Per **Riqualificazione Urbanistica** si intende il complesso delle operazioni e degli interventi volti a ricomporre la struttura urbanistica di parte del territorio urbanizzato, sia per quanto concerne le relazioni funzionali, sia per quanto concerne le caratteristiche ambientali, senza che sia modificato il tessuto urbanistico-edilizio preesistente.
5. Per **Ristrutturazione Urbanistica** si intende il complesso delle operazioni e degli interventi volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi ed infrastrutturali, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
6. Per **Completamento urbanistico** si intende ogni intervento finalizzato alla realizzazione di nuove opere e costruzioni su porzioni del territorio già parzialmente edificate. Il completamento urbanistico si effettua con intervento edilizio diretto assicurando la realizzazione e/o l'adeguamento delle opere di urbanizzazione necessarie a configurare in termini autosufficienti sia le opere e/o costruzioni realizzate, sia la trasformazione e la successiva sistemazione del suolo.
7. Per **Nuovo Impianto Urbanistico** si intende il complesso di operazioni ed interventi volti alla utilizzazione di aree inedificate da disciplinare con appositi indici, parametri e specifiche indicazioni tipologiche. Tale intervento è ammesso sulle aree già dotate di opere di urbanizzazione primaria o per le quali siano stati assunti impegni formali affinché tale dotazione venga realizzata, nei tempi e con le modalità previsti dalla legislazione vigente.
8. Gli interventi di "Ristrutturazione Urbanistica" e di "Nuovo Impianto Urbanistico", descritti ai precedenti commi, possono essere realizzati, di norma, tramite Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE), od eventualmente Permessi di Costruire Convenzionati (PdCC) ove ammesso dal PRGC.

Art. 9 Classificazione dei tipi di intervento edilizio

1. I tipi di intervento di carattere edilizio elencati nel presente articolo descrivono tutti i possibili modi in cui si possono condurre le attività di trasformazione edilizia, intendendo per trasformazione tutto quanto modifica lo stato di fatto del territorio comunale. I tipi di intervento classificati nei successivi commi trovano la loro ammissibilità, per ciascuna area di PRGC e/o per ogni singolo edificio, nel successivo TITOLO II.
2. I tipi di intervento sui singoli edifici sono classificati tenendo conto dell'entità degli interventi edilizi che vanno dall'episodico al sistematico; pertanto, le opere ed i lavori propri ad ogni tipo di intervento comprendono, anche se non esplicitamente richiamati, quelli del tipo precedente, ad eccezione fatta per il restauro conservativo per il quale sono necessarie particolari cautele anche per interventi di limitata portata.
3. Gli interventi, sia pubblici che privati, devono essere progettati ed eseguiti curando il loro inserimento ambientale ed i requisiti delle costruzioni avendo particolare riferimento ai disposti di cui al Titolo III, Parte Seconda, del vigente R.E.
4. Gli interventi sul tessuto edilizio esistente di antica formazione devono comunque essere orientati a salvaguardare i caratteri storico-artistici e/o documentari ed a migliorare le condizioni di attuale abitabilità, preservando i valori architettonici ed edilizi ed eliminando gli aspetti in contrasto con il contesto storico ed ambientale in cui si collocano.
5. Gli interventi sul tessuto edilizio esistente di recente formazione devono tendere alla sostituzione dei materiali di finitura estranei alla tradizione costruttiva locale e/o predominante nel territorio del Comune di Bellinzago Novarese e ad eliminare i manufatti che costituiscono elementi di contrasto con il contesto ambientale in cui si collocano.
6. Il P.R.G.C. recepisce le definizioni dei tipi di intervento edilizio così come disposte dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia, con particolare riferimento, alla data di adozione della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare, all' "art. 3 D.P.R. 380/01 s.m.i." ed "art. 13, L.R. 56/77 s.m.i." ed alla "Circolare del Presidente della G.R. n. 5/SG/URB del 27.04.1984". Per quanto concerne le opere da realizzare nell'ambito di stabilimenti industriali, si richiamano i contenuti della Circolare Min. LL.PP. n° 1918 del 16/11/77.
7. I tipi di intervento la cui definizione viene integralmente recepita in sede di attuazione dello strumento urbanistico di Bellinzago Novarese sono i seguenti:
 - Manutenzione Ordinaria (MO);
 - Manutenzione Straordinaria (MS);
 - Restauro e Risanamento Conservativo (RC);
 - Ristrutturazione Edilizia (RE), con le specificazioni di cui ai commi successivi;
 - Sostituzione Edilizia (SE), con le specificazioni di cui ai commi successivi;
 - Nuova Costruzione (NC).
8. Ad integrazione di quanto disposto dalla legislazione sovraordinata, in sede di attuazione del PRGC, quale specifica disciplina di uso locale, sono da intendersi applicate in termini prescrittivi, le definizioni, classificazioni ed ulteriori specificazioni, riportate nei commi successivi del presente articolo.
9. Per meglio specificare il contenuto generale della **Ristrutturazione Edilizia**, così come definito dalla legislazione vigente, e per renderlo più aderente alle caratteristiche e alla qualità dei tipi edilizi presenti sul territorio comunale di Bellinzago Novarese, in particolare nelle aree di cui al Capo 3° del successivo Titolo II, il PRGC prevede due distinte classi di intervento:
Ristrutturazione Edilizia di Tipo RE1
10. E' prevista negli ambiti in cui si vuole assicurare il mantenimento dell'impianto originario dell'edificio, salvaguardandone le dimensioni di sagoma, i caratteri, le tipologie e gli elementi di pregio. Tale tipo di ristrutturazione, pur in presenza di interventi che comportino modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali dell'edificio, dei collegamenti orizzontali

e verticali o dell'impianto distributivo interno delle singole unità immobiliari, può configurare aumenti delle superfici utili esclusivamente se recuperate all'interno del volume di involucro degli edifici esistenti, oppure incrementi di volumetria come normati dalle successive NTA in Ambiti NAF e "Ri" per promuovere interventi di rigenerazione urbana. La sostituzione di parti degli edifici e la ricostruzione delle medesime, con caratteri architettonici e volumetrici, prospettivi e impronta planimetrica conformi ai preesistenti rientra negli interventi di Ristrutturazione edilizia di tipo RE1.

Ristrutturazione Edilizia di Tipo RE2

11. E' prevista negli ambiti in cui non si ritiene necessario conservare l'impianto originario dell'edificio ovvero quando si intende consentire il recupero di superfici utili o il riutilizzo di volumi esistenti, anche con interventi che comportano la demolizione con successiva ricostruzione a parità di volumetrica dei fabbricati preesistenti, nel rispetto delle distanze e della conformazione planovolumetrica preesistente, e con le limitazioni dettate dalle disposizioni legislative nazionali e regionali in materia. Nell'ambito degli interventi di Ristrutturazione Edilizia di tipo RE2 sono da ricomprendere altresì le demolizioni con successiva ricostruzione con la stessa volumetria (e sagoma nell'ambito del Centro Storico e dei NAF) dei fabbricati preesistenti, a condizione che non vengano modificate la conformazione planovolumetrica e le distanze preesistenti.

Demolizione senza Ricostruzione (D)

12. Ricomprende gli interventi che prevedono la totale demolizione di edifici non meritevoli di conservazione, senza successivi interventi sostitutivi di ricostruzione. E' consentita e prevista quando, sia per problemi di interesse pubblico che per la pubblica incolumità, l'edificio o gli edifici presentino condizioni statiche precarie o siano in evidente contrasto con il contesto ambientale.

Negli interventi di Demolizione senza Ricostruzione di parti di edifici, ritenute in contrasto con gli organismi edilizi originari ovvero che ne alterino negativamente l'assetto formale (superfazioni), il titolo abilitativo per la demolizione è in stretto rapporto con la realizzazione degli interventi previsti di Restauro, di Risanamento Conservativo o di Ristrutturazione Edilizia degli edifici stessi.

Sostituzione edilizia (SE)

13. Sono da intendere di Sostituzione Edilizia gli interventi che prevedono la completa demolizione di edifici esistenti, ritenuti non particolarmente meritevoli di conservazione, ed il contestuale utilizzo edificatorio dell'area di pertinenza, nel rispetto delle condizioni, dei parametri e delle destinazioni d'uso previsti nei rispettivi ambiti normativi, con la possibilità di modificare il preesistente assetto planovolumetrico, la volumetria, le superfici e le destinazioni d'uso preesistenti; pertanto gli interventi di Sostituzione Edilizia possono comportare un incremento di Carico Urbanistico (CU) definito dalla differenza tra il CU inerente il progetto edilizio (incremento di SL/Volume e/o nuove destinazioni d'uso) ed il CU definito da SL/Volume e destinazione preesistente: solo in caso di differenza positiva l'intervento edilizio dovrà corrispondere la corrispondente quota di oneri urbanizzativi ed eventualmente di Dotazioni Territoriali.

CAPO 4° ATTUAZIONE DEL PIANO**Art. 10 Modalità di attuazione del PRGC**

1. Le previsioni di PRGC trovano attuazione, nell'arco temporale di validità dello stesso strumento urbanistico, mediante interventi, di carattere pubblico e privato, siano essi:
 - interventi edilizi "diretti" (anche accompagnati da Convenzione e/o Atto d'obbligo, ove prescritto);
 - o, per gli ambiti espressamente indicati nelle cartografie e in normativa, subordinati alla preventiva formazione ed approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE).
2. Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE), di iniziativa pubblica e privata, previsti per l'attuazione del PRGC, fanno riferimento immediato per i contenuti, gli elaborati, la formazione, l'approvazione e l'efficacia, alla normativa regionale e nazionale vigente; ove richiesto dalla normativa di riferimento, dovranno prevedere un atto di convenzione tra l'Amministrazione Comunale ed il soggetto titolare dell'intervento, con i contenuti di cui alla *LR 56/77 smi, art. 45* e le precisazioni indicate al successivo art. 11 NTA.
3. L'Amministrazione Comunale, in assenza di puntuali perimetrazioni nelle Tavole di progetto di PRGC, con la procedura di cui all'"*art. 17, comma 12, lettera e), L.R. 56/77 s.m.i.*" può comunque deliberare la formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE), nei seguenti casi:
 - a. quando sia prevista la realizzazione, contemporanea o successiva, di più edifici su di un'area omogenea, indipendentemente dal tipo di frazionamento fondiario o dal numero di proprietari, e si renda di conseguenza necessaria la predisposizione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie adeguate alla dimensione complessiva dell'intervento;
 - b. quando l'area su cui si intende edificare non sia dotata di una rete viaria esistente, sia pubblica che privata, tale da garantire accessi diretti e convenienti alle aree di pertinenza dei singoli edifici; in questi casi il SUE dovrà comprendere le aree necessarie alla formazione della rete viaria di distribuzione ed accesso ai singoli edifici;
 - c. quando le opere di allacciamento, alle reti di distribuzione dei servizi pubblici, da predisporre per l'area su cui si intende edificare, interessano altre aree edificabili contermini o vicine; in tal caso il SUE dovrà essere esteso a tali aree.
4. Nei casi specificati al comma precedente, la perimetrazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE) sarà determinata dall'Amministrazione Comunale, sulla base di criteri riferiti alla interdipendenza urbanistico-funzionale delle aree, di organico inserimento ambientale o di semplice regolarità planimetrica dell'intervento, di una razionale attuazione delle infrastrutture e dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria nel quadro complessivo delle previsioni di PRGC.
5. Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE) debbono prevedere la cessione e/o l'assoggettamento ad uso pubblico delle aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico, di cui al Titolo II, nella quantità prevista per ogni ambito omogeneo normato o già perimetrato nelle cartografie di PRGC.
6. Le aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico, di cui al precedente comma, potranno variare di localizzazione o di conformazione all'interno della perimetrazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE) a condizione che venga mantenuta la loro superficie complessiva e che ne venga assicurata l'accessibilità diretta dalla viabilità pubblica, nel pieno rispetto delle specifiche prescrizioni riportate al Titolo II NTA per i Comparti di intervento e della regolamentazione regionale vigente inerente l'eventuale necessità di sottoporre a verifica di VAS il SUE in argomento (da ultimo *D.G.R. 29 febbraio 2016 n. 25-2977*).

Art. 11 Convenzioni e Atti d'obbligo

1. La realizzazione degli interventi, quando previsti dal PRGC o quando presentino particolari complessità, ovvero siano necessarie opere infrastrutturali che eccedono il semplice allacciamento alle reti di distribuzione delle utenze pubbliche esistenti o il coordinamento tra operatori pubblici e privati, dovrà essere sottoposta a convenzionamento o ad atto d'obbligo unilaterale, sulla base delle disposizioni indicate dalle vigenti leggi nazionali e regionali.
2. L'atto di convenzione tra l'Amministrazione Comunale ed il titolare dell'intervento, e l'atto d'obbligo unilaterale, sostitutivo dell'atto di convenzione, devono essere redatti in conformità agli schemi tipo predisposti dalla Regione e contenere:
 - a. Gli elementi progettuali dell'intervento e le caratteristiche tipologiche e costruttive delle opere previste;
 - b. L'indicazione vincolante delle destinazioni d'uso previste per l'intervento;
 - c. I termini previsti di inizio e di ultimazione dei lavori;
 - d. La cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria;
 - e. La descrizione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per le quali è prevista la diretta realizzazione da parte del concessionario, con le relative garanzie finanziarie per un importo pari al costo delle opere stesse maggiorato degli aumenti prevedibili nel periodo di realizzazione, e le modalità per il loro trasferimento al Comune e/o per l'asservimento ad uso pubblico;
 - f. La determinazione del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, dedotta l'eventuale quota corrispondente alle opere di cui al precedente punto e;
 - g. Le sanzioni convenzionali per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nell'atto di convenzione.
3. Nel caso lo Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE) preveda interventi di Restauro (R), Risanamento Conservativo (RC) e Ristrutturazione di edifici destinati ad usi residenziali, con particolare riguardo agli ambiti dei Nuclei di Antica Formazione (Centro Storico, art. 22), la convenzione, con riferimento alla "LR 56/77 smi, art. 45, comma 2", può stabilire i criteri per la determinazione e la revisione dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione degli edifici oggetto dell'intervento; in tal caso si applica il disposto dell'"art. 18 D.P.R. 380/01 s.m.i." e, ove del caso, gli esoneri ai sensi di legge dal contributo di costruzione.
4. Nel caso di SUE finalizzati alla trasformazione e riuso di aree produttive (industriali, artigianali, commerciali individuate ai sensi del successivo art. 25) dismesse o residue dal trasferimento, in altra area, delle attività esistenti, di cui alla "LR 56/77 smi, art. 26, comma 3", l'atto di convenzione, oltre ai contenuti di cui al precedente comma 2, dovrà prevedere:
 - a) Le modalità per la definizione del valore delle proprietà immobiliari interessate nei termini idonei a garantire condizioni globali di equilibrio economico dell'intervento;
 - b) Le modalità previste per il trasferimento delle attività, ove previsto, nonché gli obblighi assunti, a tale proposito, dal concessionario e le relative garanzie;
 - c) Le modalità di trasferimento all'Amministrazione Comunale, o ad altri Enti pubblici, degli eventuali edifici dismessi, anche da destinare a servizi pubblici;
 - d) I criteri generali per la bonifica ambientale delle aree dismesse ed ogni altra garanzia atta a mantenere l'intervento negli obiettivi generali del PRGC.

Art. 12 Varianti, deroghe e norme transitorie

1. Gli interventi non previsti dal PRGC, se ritenuti dall'Amministrazione Comunale compatibili con gli obiettivi generali di Piano, sono assentibili esclusivamente previa Variante del PRGC stesso, nelle forme e con le procedure previste dalla "LR 56/77 smi, art. 17".
2. Non costituiscono Variante al PRGC le determinazioni, modificazioni, adeguamenti e la correzioni di errori materiali di cui alla "LR 56/77 smi, art. 17, comma 12".
3. Solo ed esclusivamente per la realizzazione di interventi di interesse pubblico, nel pieno rispetto dei contenuti dell'art. 14 D.P.R. 380/01 s.m.i., possono essere ammesse deroghe alle presenti NTA ed alle indicazioni planimetriche riportate nelle Tavole di progetto del PRGC. Può essere inoltre ammessa deroga alla destinazione d'uso delle aree agricole esclusivamente per interventi pubblici e di uso pubblico relativi a impianti tecnologici e/o reti infrastrutturali non diversamente localizzabili per vincoli di tracciato o di prossimità.
4. Nel periodo intercorrente tra l'adozione della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare e la definitiva approvazione del presente PRGC, si applicano le seguenti disposizioni transitorie:
 - a) le aree assoggettate a S.U.E. già approvati alla data di adozione della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare del presente PRGC, sono regolate dalle disposizioni dei S.U.E. stessi sino alla loro scadenza; successivamente tali aree saranno assoggettate alle prescrizioni del PRGC allora vigente;
 - b) rimangono validi i titoli abilitativi edilizi già rilasciati alla data di adozione del presente PRGC; qualora gli stessi fossero in contrasto con le prescrizioni del presente PRGC, ma i relativi lavori fossero già stati iniziati e siano ultimati entro il termine perentorio di tre anni, rimangono ugualmente validi: successivamente le aree interessate saranno comunque assoggettate alle prescrizioni del PRGC allora vigente.

TITOLO II
CLASSIFICAZIONE DEGLI USI DEL SUOLO

CAPO 1° DEFINIZIONI**Art. 13 Classi di destinazione d'uso del suolo: Ambiti normativi omogenei**

1. Per uso del suolo si intende l'utilizzazione del territorio comunale indicata dallo strumento urbanistico (PRGC), e finalizzata a consentire tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, previsti dalla normativa vigente.
 2. Le tavole di PRGC individuano, nell'ambito del territorio comunale, varie classi di destinazioni d'uso del suolo. La destinazione d'uso degli edifici, esistenti e in progetto, deve essere compatibile con la destinazione d'uso del suolo su cui insistono e ogni azione comportante trasformazione urbanistica ed edilizia è finalizzata all'attuazione delle destinazioni d'uso previste.
 3. Ai fini dell'ammissibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, ciascuna classe di destinazione d'uso è distinta in ambiti normativi con caratteristiche di omogeneità, soggette a specifiche norme d'uso, cui corrisponde la seguente classificazione:
 - a) **Ambiti per Usi Pubblici:**
 - Aree per servizi e attrezzature pubbliche e di uso pubblico
 - ✓ A servizio degli insediamenti residenziali;
 - ✓ A servizio degli insediamenti produttivi;
 - ✓ A servizio degli insediamenti commerciali/terziari;
 - Aree a servizio delle infrastrutture viabilistiche e ferroviarie;
 - Aree per impianti urbani, tecnologici, infrastrutture militari.
 - b) **Ambiti per Usi prevalentemente Residenziali:**
 - Aree del tessuto insediativo residenziale esistente (R)
 - Aree del tessuto insediativo residenziale di progetto (Rb, Rc)
 - Aree dei Nuclei di Antica Formazione (A)
 - Aree a verde privato (Vp)
 - Lotti del tessuto residenziale con "edificabilità da trasferire"
 - c) **Ambiti per Usi delle Attività economiche:**
 - Aree del tessuto insediativo delle attività economiche (AE)
 - Aree per impianti ed attrezzature per il tempo libero (TL)
 - Aree del Polo Estrattivo (PE)
 - d) **Ambiti per gli Usi Agricoli:**
 - Ambito agrario tradizionale a buona produttività (E1)
 - Ambito agrario di qualità paesistica del terrazzo morenico (E2)
 - Ambito agrario di tutela della piana occidentale e di Dulzago (E3)
 - e) **Usi Impropri**
- Disposizioni particolari:**
4. Ai sensi dell'"*art. 71 del D.Lgs. 117/2017*", le sedi degli enti del Terzo settore (le Associazioni di promozione sociale ai sensi della L.R. 7/2006) e i locali in cui si svolgono le relative attività istituzionali, purché non di tipo produttivo, sono compatibili con tutte le destinazioni d'uso omogenee previste dal D.M. 1444/68 e simili, indipendentemente dalla destinazione urbanistica.
 5. Ai sensi dell'"*articolo 4, comma 8 ter, del D.Lgs 228/01 s.m.i.*", l'attività di vendita diretta dei prodotti agricoli effettuata da imprenditori agricoli, singoli o associati, iscritti nel registro delle imprese di cui all'art. 8 della legge 29 dicembre 1993, n. 580, non comporta cambio di destinazione d'uso dei locali ove si svolge la vendita e può esercitarsi su tutto il territorio

comunale a prescindere dalla destinazione urbanistica della zona in cui sono ubicati i locali a ciò destinati.

6. L'insediamento e l'ampliamento degli impianti per la distribuzione dei carburanti al pubblico, sono disciplinati dalla normative regionali vigenti (da ultimo "D.G.R. n. 35-9132 del 7.7.2008 s.m.i."), con le seguenti precisazioni:
- gli impianti per la distribuzione di carburante possono essere collocati all'interno delle fasce di rispetto alla viabilità stradale (di cui al successivo art. 45);
 - non è ammesso l'insediamento di nuovi impianti negli Ambiti a prevalente destinazione residenziale di cui al successivo Capo 3°;
 - gli impianti per il lavaggio delle autovetture sono soggetti alle medesime prescrizioni di localizzazione disposte per i distributori, e qualora siano autonomi, non possono essere dotati di attività integrative di tipo artigianale, commerciale o di somministrazione.

Condizioni e limitazioni per tutte le destinazioni d'uso

7. Come già esplicitamente richiamato al precedente art. 4, comma 7, per tutte le destinazioni d'uso normate dal presente Titolo delle NTA, è prescritta la preventiva conformità in osservanza alle specifiche disposizioni di natura idrogeologica di cui al successivo Capo 2°, Titolo V, che dettano condizioni e limitazioni agli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia consentiti ai sensi degli articoli del presente Titolo delle NTA.
- Gli elaborati tecnico-geologici che accompagnano il PRGC sono da intendersi prevalenti e condizionanti gli elaborati di natura propriamente "urbanistica" (oltre alle presenti NTA, Tavole di Progetto T...): la lettura delle limitazioni e dei condizionamenti all'utilizzo dei suoli è evidenziata nella Tavola TVI, e per le aree di nuovo impianto e di trasformazioni eventuali e più specifiche prescrizioni sono riportate nelle corrispondenti schede monografiche.

CAPO 2° USI PUBBLICI**Art. 14 Aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico**

1. Nel rispetto degli standards urbanistici, di cui alla LR 56/77 smi., art. 21 (le *"Dotazioni Territoriali DT"* ai sensi dell'art. 6 R.E. vigente), e con riferimento alla capacità insediativa residenziale prevista, il PRGC definisce le aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico, con specifiche destinazioni d'uso.
2. La proprietà degli immobili, aree ed edifici, di cui al presente articolo, fatti salvi i disposti di cui ai commi successivi, dovrà essere "di norma" pubblica, e l'acquisizione da parte dell'Amministrazione, o di Enti Pubblici istituzionalmente operanti nel settore dei servizi, avverrà direttamente nei modi e forme di legge, o indirettamente, contestualmente ad interventi di iniziativa privata di trasformazione urbanistica del suolo, in esecuzione di oneri convenzionali e/o come condizione per il rilascio del titolo abilitativo.
3. Per le aree assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico è prescritta la stipula di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo, a garanzia del regime d'uso pubblico delle stesse.
4. Sulle aree di cui al presente articolo sono previste attuazioni di servizi e attrezzature da parte dell'Amministrazione Comunale o di Enti Pubblici, e/o di privati opportunamente convenzionati che, anche indipendentemente dal regime pubblicistico degli immobili di cui ai commi precedenti, garantiscano un servizio riconosciuto di utilità pubblica. E' altresì ammesso l'intervento da parte di privati su aree di proprietà pubblica, sulla base di concessioni da parte dell'Ente proprietario dell'area, che regolino con convenzione le modalità per l'esecuzione ed eventualmente la gestione e l'uso delle attrezzature previste.
5. L'Amministrazione Comunale, previa determinazione dei criteri di cessione del diritto di superficie e su richiesta dei privati interessati o di società anche cooperative appositamente costituite tra gli stessi, può prevedere la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di immobili privati su aree comunali o nel sottosuolo delle stesse. La costituzione del diritto di superficie è subordinata alla stipula di una convenzione, ai sensi della *"legge 122/89, art. 9"*.
6. L'attuazione di servizi e attrezzature, di carattere religioso, è ammessa con semplice titolo abilitativo all'interno dei relativi ambiti individuati dal PRGC.
7. Sugli edifici eventualmente esistenti nelle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di uso pubblico di progetto, sono ammesse le sole manutenzioni ordinarie e straordinarie fino a che l'Amministrazione Comunale non delibererà l'attuazione delle attrezzature previste.
8. Le specifiche destinazioni d'uso per le aree di cui al presente articolo, individuate dal PRGC, sono indicative e non costituiscono vincolo nei confronti di qualunque destinazione a servizi e attrezzature pubbliche: la modifica, all'interno delle diverse destinazioni d'uso pubbliche, non costituisce variante di Piano e può sempre essere attuata con riferimento all'*"art. 17, comma 12, lettera g, della L.R. 56/77 s.m.i."*; le modificazioni approvate con tale procedura, qualora riferite ad aree che prevedano interventi edilizi e di trasformazione del suolo riferite alla realizzazione di nuovi fabbricati o nuove rilevanti impermeabilizzazioni (per attrezzature di interesse comune e/o edifici per l'istruzione, superfici a parcheggio pubblico non drenanti ...) debbono essere accompagnate da una specifica valutazione di compatibilità dell'inserimento nel contesto paesaggistico di riferimento.
9. E' ammessa la possibilità di monetizzare le aree per servizi, esclusivamente nei casi indicati al precedente art. 4 o in presenza di disposizioni specifiche riportate ai successivi articoli del presente Titolo delle NTA.
10. Ogni intervento di trasformazione urbanistica o edilizia è tenuto a:
 - a) individuare l'esigenza complessiva di standard urbanistici, determinata secondo le destinazioni in atto e in progetto;

- b) documentare la quota di standard urbanistici eventualmente già reperita e soddisfatta, ai sensi della strumentazione urbanistica previgente, per gli usi e le destinazioni d'uso antecedenti l'intervento di trasformazione in progetto;
 - c) determinare la quota differenziale eventuale di standard urbanistici da reperire per l'intervento in progetto e per le destinazioni d'uso da esso previste.
11. Per quanto riguarda nello specifico i "parcheggi pubblici o ad uso pubblico", in particolari casi ed in accordo con l'Amministrazione comunale, possono concorrere in quota parte alla dotazione degli standards di competenza, anche aree interne alla delimitazione di proprietà, alle condizioni seguenti e con l'esclusione delle autorimesse private:
- che ne siano garantiti la reale accessibilità e l'uso pubblico, nei periodi e negli orari di svolgimento delle attività produttive, commerciali e terziarie, con atto d'obbligo di cui al precedente comma 3;
 - che negli interventi di nuovo impianto in aree libere, la quota di aree esterne alla delimitazione di proprietà e liberamente accessibile non sia inferiore:
 - al 50% dello standard richiesto per destinazioni d'uso produttive e terziarie,
 - ad un posto macchina, pari almeno a mq 12,5, per ogni nuova unità immobiliare, negli edifici uni/bifamiliari,
 - ed un posto macchina ogni 2 nuove unità immobiliari negli edifici residenziali plurifamiliari.
12. Le aree per i parcheggi pubblici o ad uso pubblico possono essere reperite anche in aree consortili, non contigue al lotto di proprietà ma localizzate entro un raggio di accessibilità di ml 200, o nell'ambito di zone puntualmente definite all'interno degli Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE) o nei PdCC.
13. Nelle aree di parcheggio pubblico, o di uso pubblico, è prescritta la piantumazione con l'utilizzo di essenze arboree autoctone: al riguardo si richiamano le specifiche disposizioni già riportate all'art. 83 del vigente R.E., nonché quelle riferite alle dotazioni di spazi per persone a ridotta mobilità e disabili.
14. Le aree destinate per servizi ed attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico, di proprietà comunale, possono essere assegnate dall'Amministrazione Comunale con specifici atti da assumere con pertinenti provvedimenti regolamentari, in comodato d'uso per l'impianto di orti urbani.
15. Le aree per servizi pubblici di progetto indicate con le sigle "C_R" e "C_AE" nelle Tavole di PRGC sono destinate ad accogliere gli interventi di compensazione ambientale disposti dall'art. 35 delle NTA, rispettivamente per le destinazioni residenziali (R) e per le destinazioni per attività economiche (AE): in tali aree sono pertanto da realizzare interventi ed opere finalizzate alla qualificazione del "verde pubblico" ed alla formazione di densi impianti vegetali e/o di aree umide da gestire anche nella forma del "bosco didattico" (in particolare l'area "C_R" di riconnessione con le aree boscate del Parco Ticino, le cui specifiche modalità di realizzazione dovranno essere concordate con l'Ente Parco).

Art. 15 Aree a servizio degli insediamenti residenziali

1. Sono a servizio degli insediamenti residenziali le seguenti aree, come classificate ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77 s.m.i. nelle Tavole di progetto T. del PRGC:
 - a) aree per servizi e attrezzature per l'istruzione, prescolare e obbligatoria, per le quali l'edificabilità, le prescrizioni e le tipologie sono disciplinate da leggi e decreti in materia;
 - b) aree per servizi e attrezzature di interesse comune (civiche, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative), per i quali l'edificabilità, le prescrizioni, le tipologie sono disciplinate da leggi e decreti in materia;
 - c) aree per servizi e attrezzature a verde pubblico (verde attrezzato, sport e tempo libero, spazi pubblici a parco, giardini, campi gioco, attrezzature sportive, strutture e servizi annessi), per le quali si prescrivono i seguenti parametri:
 - IC = 20% SF
 - D dai confini = ml 10
 - d) aree per servizi e attrezzature per parcheggi pubblici o di uso pubblico, convenzionato, a raso o in edifici, fuori terra o interrati, eventualmente comprensive delle opere accessorie per il ricovero e la custodia dei veicoli con riferimento alla LR 56/77 smi, "art. 21, comma 1d", ed alle indicazioni contenute, per ogni ambito normativo di PRGC, nei relativi articoli delle NTA e/o nelle Tavole di PRGC.
2. Le aree di cui alla lett. b) del comma precedente comprendono anche :
 - sedi ed attrezzature per le forze dell'ordine e per la sicurezza pubblica, mercati pubblici, uffici postali, servizi per anziani e giovani, servizi ed attrezzature socio-sanitarie ed assistenziali, ambulatori, ed ogni attività complementare e di servizio le aree destinate, o da destinare, a pubblici servizi
3. Negli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, la dotazione minima di aree a standards di cui al comma 1. è prescritta nella misura di 25 mq / abitante insediabile a cui, ai sensi del precedente comma 4, art. 5, corrispondono:
 - 50 mq di SL /ab (150 mc di V/ab) negli interventi in aree del tessuto residenziale esistente di cui ai successivi artt. 20 e 22;
 - 30 mq di SL /ab (90 mc di V/ab) negli interventi in aree del tessuto residenziale di progetto di cui al successivo art. 21.

Art. 16 Aree a servizio degli insediamenti produttivi

1. Gli ambiti per insediamenti produttivi, industriali, logistici e artigianali, devono prevedere aree per servizi e attrezzature funzionali (parcheggi, verde e attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense e attrezzature varie), nella seguente dotazione minima:
 - a) per interventi di ampliamento, ristrutturazione e completamento, in aree per impianti esistenti e confermati, di cui all'art. 25 (compresi i Comparti di completamento AE1 ed AE3): 10% SF (superficie fondiaria) di pertinenza degli interventi medesimi, con riferimento alla "L.R. 56/77 smi, artt. 21, comma 1, punto 2) e 26, comma 1, lettere b) e c)".
 - b) per interventi di nuovo impianto, di cui all'art. 25 (comparto AE2): pari al 20% ST (Superficie territoriale), con riferimento alla "LR 56/77 smi, art. 21, comma 1, punto 2)";
2. Non meno del 50% delle aree, previste al comma precedente e rispettivamente corrispondenti al 10% della ST (lett. b), e 5% della SF (lett. a), dovrà essere destinato a parcheggio pubblico; la localizzazione di dette aree a parcheggio dovrà essere in diretta relazione con la viabilità pubblica e dovrà essere realizzata, contestualmente all'insediamento produttivo.
3. Le aree occorrenti devono essere reperite sul lotto di pertinenza dell'insediamento, anche se ricadenti in fasce di rispetto stradale o di verde ambientale e limitatamente alle destinazioni ammissibili in tali aree, o nelle aree specificatamente individuate nelle Tavole di PRGC.
4. Sono computabili, oltre alle superfici dismesse gratuitamente al Comune, quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico, disciplinato con convenzione, nella misura definita dagli Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE), o nelle convenzioni che accompagnano i titoli abilitativi.
5. L'Amministrazione comunale può specificare o prescrivere il tipo di dotazione dell'area tra quelle indicate al primo comma, fatto salvo quanto prescritto al comma 2, in relazione alla dimensione e tipologia degli insediamenti esistenti e/o previsti.
6. Nelle aree produttive esistenti e di completamento (art. 24 NTA), successivamente all'adozione della Proposta Tecnica del Progetto preliminare, il rilascio di titoli abilitativi edilizi che comportino incremento di Superficie Lorda (SL) è subordinato all'adeguamento dell'area oggetto di intervento alle previsioni infrastrutturali, urbanistiche ed alla relativa dotazione di standard previste dal PRGC stesso.
7. Nelle aree di cui al comma precedente qualora sia verificata l'impossibilità di reperire adeguate aree per servizi e attrezzature funzionali di cui al comma 1, è ammessa la monetizzazione, in tutto o in parte, di tali aree sulla base di computi parametrici predisposti dall'Ufficio Tecnico comunale, con riferimento al comma 6 del precedente art. 4. La monetizzazione, anche parziale, non è ammessa in attuazione dei Comparti AE1, AE2 e AE3 di cui al successivo art. 25 NTA.
8. La prescritta dotazione di cui al comma 1, può essere assolta anche tramite aree interne agli insediamenti produttivi, purché vincolate ad uso pubblico o da assoggettare ad uso pubblico mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, purché ne sia regolamentata l'accessibilità in relazione agli orari di esercizio dell'attività di pertinenza e nel rispetto delle caratteristiche di sicurezza aziendali.

Art. 17 Aree a servizio degli insediamenti commerciali/terziari

1. Gli ambiti per insediamenti terziari e commerciali devono prevedere aree per servizi e attrezzature funzionali nella seguente dotazione minima (rif. *"L.R. 56/77 smi, art. 21, commi 1.3 e 2"*):
 - a) per interventi di nuovo impianto: 100% SL (superficie lorda);
 - b) per gli insediamenti esistenti, localizzati nei NAF (art. 22), e nelle aree residenziali di completamento degli insediamenti esistenti (di cui al successivo art. 20): 80% SL (superficie lorda).
 - c) per attività commerciali al dettaglio di cui al *"DLgs 114/98, art.4"*, con superficie di vendita superiore a mq 400 devono anche essere osservati gli standard relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici stabiliti dagli indirizzi e dai criteri di cui alla *"LR 28/99 s.m.i."*, così come specificato dalla *"DCR 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i., all'art.25, nella tabella contenuta al comma 3"*.
2. Non meno del 50% delle aree di cui al comma precedente, lettere a) e b), dovrà essere destinato a parcheggio pubblico.
3. Negli interventi localizzati nel Centro Storico e nelle "aree del tessuto insediativo residenziale" e di completamento, la superficie da destinare a parcheggio potrà essere reperita in apposite strutture multipiano, in edifici esistenti e/o nel sottosuolo (se consentito), purché l'intervento non pregiudichi le aree sovrastanti, se piantumate o destinate a piantumazione (rif. *"LR 56/77 smi, art. 21, comma 3"*).
4. Le aree occorrenti devono essere reperite sul lotto di pertinenza dell'insediamento, anche se ricadenti in fasce di rispetto stradale o di verde ambientale e limitatamente alle destinazioni ammissibili in tali fasce, o nelle aree specificatamente individuate nelle Tavole di PRGC.
5. Sono computabili, oltre alle superfici dismesse gratuitamente al Comune, quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico, disciplinato con convenzione, nella misura definita dagli Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE), o nelle convenzioni che accompagnano i titoli abilitativi.
6. L'Amministrazione comunale può specificare o prescrivere la destinazione delle aree a servizio, di cui al primo comma, fatto salvo quanto previsto al comma 2, in relazione alla dimensione ed alla tipologia degli insediamenti previsti con particolare riferimento al fabbisogno indotto di parcheggi.
7. Qualora sia verificata l'impossibilità di reperire adeguate aree per servizi e attrezzature funzionali di cui al comma 1, è ammessa la monetizzazione, in tutto o in parte, di tali aree sulla base di computi parametrici predisposti dall'Ufficio Tecnico comunale, con riferimento al comma 6 del precedente art. 4.
La monetizzazione, anche parziale, non è ammessa in attuazione dei Comparti AE1, AE2 e AE3 di cui al successivo art. 25 NTA.
8. Per gli insediamenti ricettivi e ricreativi per i quali è prevedibile un elevato afflusso di pubblico, in aggiunta ai valori previsti al precedente comma 2, dovrà essere garantita la dotazione minima di parcheggi in ragione di 20 mq ogni 5 posti a sedere.

Art. 18 Aree delle infrastrutture per la mobilità

1. Le aree di pertinenza della viabilità stradale comprendono le strade, i nodi di confluenza di più strade, le piazze ed i relativi spazi di servizio (autostazioni, piazzole di sosta, piste ciclabili, marciapiedi, opere spartitraffico, etc..), le aree di pertinenza per le attività complementari, i depositi e le attrezzature funzionali degli Enti gestori dell'infrastruttura; i sedimi e le aree di pertinenza individuati nelle Tavole di azionamento del PRGC sono riferiti alle aree destinate alla funzione viabilistica (scorrimento, relazione, accesso con distribuzione a complessi di più unità edilizie) indipendentemente dal regime giuridico dei suoli interessati.
2. I sedimi stradali esistenti, così individuati all'interno del territorio comunale alla data di adozione della Proposta Tecnica del Progetto preliminare di PRGC, siano esse statali, provinciali, comunali, vicinali e consorziali, di uso pubblico o privato, non possono essere utilizzate e/o destinate ad uso diverso da quello attuale ed assegnato, ed i relativi sedimi non possono essere computati per la verifica degli Indici e Parametri Edilizi di edificabilità.
3. Per le strade esistenti, pubbliche e/o di uso pubblico, con sezione inferiore a 6.00 ml la larghezza teorica deve essere considerata pari a 6.00 ml (3.00 ml per parte rispetto alla mezzeria). La larghezza teorica prescrive l'allineamento delle recinzioni che in ogni caso dovranno rispettare il tracciato viario indicato nelle tavole di P.R.G.C., salvo eventuali ulteriori arretramenti indicati dall'Ufficio Tecnico Comunale in sede di assegnazione dei punti fissi.
Il sedime del tracciato delle strade esistenti all'interno del centro abitato, in assenza di pertinente evidenza catastale della base cartografica utilizzata per le Tavole di progetto del PRGC (*"mosaicatura catastale da geoportale regionale"*) è da intendersi rappresentativo della presenza dell'infrastruttura viaria, quindi non puntualmente conformativo, da verificare in sede esecutiva degli interventi da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale a fronte di elementi fisici preesistenti utili a definire i corrispondenti punti fissi (ad es. cordoli esistenti ..).
4. Le aree di arretramento delle recinzioni dovranno essere disposte a verde e/o attrezzate con marciapiede, a cura del proprietario frontista; l'impegno è connaturato alla presentazione del titolo abilitativo per l'esecuzione di nuove recinzioni o per il loro integrale rifacimento, ad esclusione degli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione di quelle esistenti .
5. I tracciati in progetto e le relative sezioni stradali, rilevabili graficamente dalle tavole di PRGC, hanno valore di indicazione di massima dell'opera; ferme restando le prescrizioni contenute nelle presenti NTA, eventuali modifiche a tracciati e sezioni stradali, di carattere non sostanziale, introdotte in sede di progettazione esecutiva, non comportano variante al PRGC se contenute all'interno delle rispettive fasce di rispetto di cui all'art. 45.
6. La nuova viabilità di progetto deve essere adeguata alle caratteristiche dimensionali definite dal *"D.M. delle Infrastrutture e Trasporti del 05/11/2001 s.m.i."* e non potrà comunque avere una sezione minima inferiore a quanto ivi previsto per le strade urbane di quartiere (categoria E) e per le strade locali in ambito urbano (categoria F).
7. Per le caratteristiche minime da rispettare per le strade private, si richiamano integralmente le disposizioni di cui all'art. 125 del R.E. vigente.
8. L'innesto degli accessi con la rete stradale esistente deve sempre e comunque avere una larghezza ed una profondità adeguate a consentire agevole scorrimento del traffico sull'asse viario principale. Gli accessi veicolari alle autorimesse private non possono avvenire direttamente da strada di pubblico transito: tra il sedime stradale ed il fabbricato di ricovero dei veicoli deve essere sempre interposta adeguata superficie di pertinente sedime privato atta a consentire la manovra dei veicoli, fatta salva impossibilità accertata e tecnicamente motivata, da valutare in via del tutto eccezionale da parte dell'Ufficio Tecnico comunale..
9. Gli accessi sulle strade provinciali/regionali devono privilegiare l'ingresso ai sedimi di pertinenza insediativa mediante strade/percorsi carrabili alternativi, evitando per quanto possibile ogni nuovo accesso oltre a quelli esistenti. I parcheggi localizzati a filo strada lungo il

percorso delle strade provinciali/regionali, devono essere dotati di ingresso ed uscita separati ogni qualvolta le caratteristiche dimensionali dell'area a ciò destinata lo rendano tecnicamente possibile, evitando di conseguenza la definizione un fronte stradale completamente aperto, direttamente accessibile su tutta la sua lunghezza dalla stessa carreggiata stradale.

10. All'interno del Centro Abitato, le piste ciclabili potranno essere realizzate nelle sedi viarie esistenti (e/o sedimi di pertinenza, marciapiedi compresi), purché siano fattibili adeguate soluzioni per favorire la sicurezza della mobilità ciclistica nei punti di maggior conflitto con i pedoni e i veicoli a motore; le piste ciclabili debbono comunque essere separate, ove tecnicamente possibile, dalla carreggiata stradale con elementi fisici in rilievo, con opportuno dislivello o con vegetazione arborea/arbustiva.
Al di fuori del Centro Abitato le piste ciclabili da realizzare in adiacenza a tratti di viabilità, debbono essere posizionate in sede propria anche all'interno delle fasce di rispetto di cui al successivo art. 45 NTA.
11. Nelle Tavole di progetto T10bis e TVI è individuato il "corridoio di salvaguardia attuativa" (di profondità indicativa di 50 ml di ampiezza) per la realizzazione del progetto "ciclovía Via del Ticino": il progetto esecutivo inserito nella "rete ciclabile di interesse regionale" da approvarsi, finanziare ed attuare da parte degli Enti competenti (Regione Piemonte / Ente Parco), dovrà essere sviluppato all'interno del corridoio come individuato, e l'approvazione del progetto costituirà condizione per la pertinente conformazione urbanistica (se necessario, con eventuale e conseguente Variante di PRGC da approvarsi nel rispetto delle disposizioni di cui al comma 6, art. 17bis L.R. 56/77 s.m.i., in applicazione degli artt. 10 e 19 del D.P.R. 327/2001 s.m.i.).
12. Le aree per la viabilità ferroviaria sono destinate alle sedi ed attrezzature ferroviarie esistenti, ai loro ampliamenti ed ai relativi servizi ed impianti, così come disciplinato dalle leggi e dai regolamenti vigenti in materia.

Art. 19 Aree per impianti urbani, tecnologici, infrastrutture militari

1. Nelle aree a servizio degli impianti urbani, come impianti cimiteriali, impianti tecnologici pubblici o di pubblica utilità, impianti per l'energia e le telecomunicazioni, impianti e servizi tecnologici urbani (cabine, centrali, captazione-distribuzione-trattamento-depurazione delle acque), impianti per lo smaltimento dei rifiuti solidi ed aree di stoccaggio, gli interventi di trasformazione possono essere eseguiti esclusivamente da Enti pubblici, da Consorzi pubblici e da Società concessionarie di servizi pubblici; per esigenze di pubblica utilità e/o urgenza, gli impianti urbani di cui sopra potranno essere realizzati anche su aree non puntualmente individuate in PRGC, nel rispetto dei vincoli di tutela ambientale e con le prescrizioni, le tipologie ed i parametri disciplinati da leggi e decreti in materia.
2. In tutte le aree come individuate nelle Tavole di azionamento del PRGC sono confermati gli usi in atto e/o previsti dagli Enti e/o concessionari che hanno le aree interessate in disponibilità.
3. In tali aree sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio con parametri ed indici edilizi definiti in sede di approvazione del progetto di pubblica utilità di riferimento: in ogni caso sono sempre ammessi, oltre agli interventi di manutenzione e ristrutturazione dei fabbricati e degli impianti esistenti, la realizzazione di un eventuale locale per le attività di custodia (max 120 mq SL), con i relativi servizi, nonché fabbricati per il ricovero di attrezzature ed automezzi (max 100 mq SL) e quanto altro necessario al funzionamento delle attrezzature ed impianti di riferimento. La distanza dei fabbricati dai confini deve rispettare il limite di 5,00 ml, mentre l'altezza (H) massima deve essere contenuta entro 4,5 ml (1 piano fuori terra) fatte salve diverse e motivate esigenze funzionali all'operatività stessa dell'impianto/attrezzatura.
4. All'interno dell'area di pertinenza dell'impianto di depurazione, tutti gli interventi debbono essere condotti, da parte del Soggetto gestore del servizio, nel pieno rispetto delle disposizioni normative e regolamentari di settore vigenti. Particolare attenzione deve essere riservata alla tutela dell'impatto paesaggistico ed ambientale degli eventuali ampliamenti e/o potenziamenti possibili, prevedendo sui confini di diretto affaccio sul paesaggio agrario in campo aperto al contorno, adeguate fasce di piantumazione da realizzare con le caratteristiche di cui al comma 8 art. 40.
5. Le Tavole di azionamento del PRGC individuano le aree di pertinenza degli insediamenti e delle servitù militari presenti sul territorio comunale: all'interno delle stesse possono essere realizzati tutti gli interventi e le attività possibili in applicazione della legislazione di Difesa nazionale di riferimento.

CAPO 3° USI RESIDENZIALI**Art. 20 Aree del tessuto insediativo residenziale esistente (R)****Definizione:**

1. Comprendono le parti del territorio già urbanizzato con prevalente destinazione residenziale, costituite da lotti edificati e solo in residua estensione parzialmente liberi, esterne ai Nuclei di Antica Formazione, e corrispondenti alle morfologie insediative di tipo m.i.4 ed m.i.3 “*artt. 35 e 36 NTA del P.P.R vigente*”; le finalità del PRGC sono di rendere urbanisticamente compiuti gli insediamenti mediante opere di riqualificazione urbanistica ed edilizia, di recupero, riuso e rigenerazione urbana, nonché ove necessario di riassetto ambientale mediante l'applicazione delle disposizioni di cui al Titolo III delle NTA.
Tali aree sono classificate come “zona territoriale omogenea B” ai sensi del D.M. 1444/68.

Destinazioni d'uso proprie, compatibili o complementari:

2. L'Ambito normativo individua un articolato Mix funzionale “R” (di seguito “MIX R”) che ammette tutte le seguenti specifiche destinazioni:
 - a) Residenza di civile abitazione comprese le residenze collettive e stagionali; sono inclusi tutti i relativi accessori e servizi pertinenti anche se ubicati in edifici strutturalmente separati dall'edificio principale
 - b) Attività terziarie direzionali e di servizio (sportelli bancari, assicurativi ...) comprensive di studi professionali ed uffici privati, uffici pubblici;
 - c) Piccole attività ricettive (alberghiere e per l'ospitalità collettiva), comprese tutte le strutture ricettive extralberghiere (come disciplinate dalla LR 132017 e dal Regolamento di cui al D.P.G.R. n° 4/R del 08/06/2018), i “*Condhotel*” (nel rispetto del Regolamento di cui al D.P.C.M. n° 13 del 22/01/2018), e quelle complementari di ristorazione, sale riunioni, attrezzature ricreative e sportive (centri benessere ..).
 - d) Attività commerciali al dettaglio, nei limiti tipologico/dimensionali della programmazione settoriale vigente (“urbanistica commerciale”), comprensivi di depositi, magazzini, locali di lavorazione e di servizio, gli spazi espositivi e gli eventuali uffici connessi: in tale definizione, in attuazione delle disposizioni regionali relative alle destinazioni “commerciali” (*lett. a), comma 1, art. 24 vigente D.C.R. “indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa*”), sono ricompresi anche i pubblici esercizi e le attività di ristorazione, l'artigianato e le attività terziarie al servizio della persona (quali ad es. parrucchiere, sarto, copisteria, panetteria/pasticceria, lavasecco e similari...)
 - e) Attività private di servizio e/o a carattere sociale: teatri, cinematografi, locali per lo spettacolo, attrezzature per lo sport ed il tempo libero (palestre), sedi di associazioni politiche, sindacali, di volontariato, religiose, culturali e ricreative, attrezzature private aperte al pubblico per il ricovero e la custodia delle autovetture (con esclusione degli automezzi pesanti);
 - f) Attività artigianali, non nocive e non moleste a giudizio dell'autorità sanitaria, di servizio alla casa, alle imprese, agli automezzi (cicli, motocicli, ed autoveicoli solo se di dimensioni e caratteristiche ritenute compatibili), nonché piccoli laboratori per attività non classificate come insalubri ai sensi della normativa vigente: a tali spazi possono essere aggiunti anche i depositi connessi alle specifiche attività purché non comportino l'occupazione di aree esterne con accumuli di materiali e prodotti e gli spazi commerciali esclusivamente limitati ai beni prodotti e/o complementari al servizio fornito;
 - g) Attrezzature private (e/o pubbliche) di interesse comune/collettivo: edifici scolastici, sedi e servizi amministrativi, sociali e culturali, centri civici, attrezzature e servizi religiosi e parrocchiali, sedi ed attrezzature per le forze dell'ordine e per la sicurezza pubblica, mercati pubblici, uffici postali, servizi per anziani e giovani, servizi ed attrezzature socio-sanitarie ed assistenziali, case di cura e di riposo, farmacie, ambulatori medici, ed ogni attività complementare e di servizio.

Tutte le destinazioni non elencate sono da considerare in contrasto.

Modalità di intervento

3. Intervento edilizio diretto, con singolo titolo abilitativo, fatto salvo quanto riportato nelle Tavole di Progetto T, in riferimento agli Ambiti "Rt" di cui ai commi 22 sgg., ove il perimetro graficamente individuato corrisponde a "Comparti di Trasformazione" soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato (di seguito "PdCC") ed eventualmente a strumento urbanistico esecutivo (di seguito "SUE").

Tipi di Intervento:

4. Nel rispetto delle indicazioni e delle classificazioni di cui al precedente Capo 3° del Titolo I, con le limitazioni di cui al successivo comma, sono ammessi tutti i tipi di intervento.
5. Gli interventi di nuova costruzione (NC) sono in via generale limitati alla realizzazione di sopraelevazioni e/o ampliamenti in contiguità fisica con i fabbricati esistenti, o in conseguenza di interventi di Sostituzione Edilizia; gli interventi di nuova costruzione (NC) che comportano la realizzazione di nuovi corpi di fabbrica strutturalmente indipendenti può essere ammessa esclusivamente:
- A. ove la configurazione planimetrica del lotto, già catastalmente ed urbanisticamente autonomo alla data di adozione della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare, consenta un accesso carraio diretto sulla viabilità pubblica, o indiretto tramite sedime di viabilità privata in sede propria di sezione adeguata, già esistente o da realizzare con le caratteristiche di cui al precedente art. 18 e dell'art. 125 R.E. vigente;
 - B. ove la configurazione planimetrica del lotto (già edificato ma non saturo) lo consenta, ed esclusivamente al fine di soddisfare esigenze di miglioramento delle condizioni abitative dei nuclei famigliari insediati, nel rispetto dei parametri di cui al comma successivo; tale intervento non potrà, in ogni caso, costituire il presupposto per la formazione di un lotto urbanisticamente autonomo, e potrà essere consentito esclusivamente in presenza di specifico "atto d'obbligo unilaterale".

Parametri:

6. Gli interventi ammessi devono rispettare i seguenti specifici e corrispondenti parametri edilizi:

Tutti gli interventi in Ambiti R

| | | | |
|-----|-----------------------------|-------|-------------------------|
| IF: | 0,35 mq/mq | SCom: | max 50% di SF |
| IC: | 40% | IPF: | 35% di SF |
| H: | ml 10 (o > se preesistente) | NP: | 3 (o > se preesistente) |

Tutti gli interventi in Ambiti "Ri" di cui al successivo comma 15 e sgg.

| | | | |
|-----|-------------------------------|-------|-------------------------|
| IF: | 0,40 mq/mq | SCom: | max 60% di SF |
| IC: | 50% | IPF: | 30% di SF |
| H: | ml 10,5 (o > se preesistente) | NP: | 3 (o > se preesistente) |

Tutti gli interventi in Ambiti "Rt" di cui al successivo comma 22 sgg.

| | | | |
|-----|-----------------------------|-------|---------------|
| IT: | 0,30 mq/mq | SCom: | max 50% di SF |
| IC: | 40% | IPT: | 35% di ST |
| H: | ml 10 (o > se preesistente) | NP: | 3 |

e le seguenti distanze:

D tra edifici: non inferiore a ml 10,00 fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti

D da confini: non inferiore a ml 5,00, inferiore o nulla a seguito di accordo scritto tra i confinanti, registrato e trascritto;

D da strade: non inferiore a ml 5,00 per strade di larghezza <= a ml 7,00

non inferiore a ml 7,50 per strade di larghezza superiore a ml 7,00.

in aree esterne all'abitato, ai sensi del "Codice della Strada", il parametro "D da strade" deve rispettare le specifiche distanze prescritte dal Codice e non può essere inferiore a ml 10.

Disposizioni generali:

7. E' ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso produttive, artigianali ed agricole in contrasto ai sensi del 2° comma, limitatamente alla superficie totale (STot) esistente alla data di adozione della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare, e sino alla cessazione e/o trasferimento dell'attività in essere; sono tassativamente escluse le destinazioni d'uso che comportano lo svolgimento di attività rumorose, nocive o moleste, o comunque ritenute dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia e l'Autorità Sanitaria, incompatibili con la funzione residenziale. Le attività agricole possono essere mantenute limitatamente allo stoccaggio di prodotti che non producano molestie olfattive ed al ricovero degli attrezzi e delle macchine, con l'esclusione tassativa di stalle e/o attrezzature per il ricovero di animali.
8. Sugli edifici con le destinazioni d'uso produttive e artigianali di cui al precedente comma, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia RE1, nonché interventi di adeguamento alle normative igienico-sanitarie e di sicurezza (solo in tal caso possono essere ammessi limitati incrementi di SL da reperire nel volume di involucro di fabbricati già esistenti o in un ampliamento massimo del 10% della SC preesistente). Per le attività agricole residue di cui al precedente comma, gli interventi di adeguamento possibili sopra richiamati, oltre a recuperare SL entro il volume di involucro, debbono tassativamente essere contenuti entro il parametro IC = 30%. Alla cessazione e/o trasferimento dell'attività in contrasto, anche con interventi di sostituzione edilizia, potrà comunque essere recuperata per le destinazioni proprie e ammesse di cui al comma 2., l'intera SL preesistente (anche se superiore al parametro IF di cui al comma 6. purché debitamente accatastata o autorizzata) nel rispetto degli altri parametri e delle disposizioni cui al presente articolo.
9. La Nuova Costruzione di Edifici e superfici Accessorie (SA) è consentita, nel rispetto della quantità di "SCom" prescritta, senza limitazioni localizzative all'interno dell'area di pertinenza nel pieno rispetto del parametro "IC" prescritto, mantenendo, in ogni caso, caratteri di unitarietà formale-compositiva con l'edificio principale.
10. Nel caso di ampliamenti e completamenti in aderenza a fabbricati esistenti o quando le esigenze di composizione e di decoro urbano privilegino la conservazione di cortine con distanza dalle strade inferiori a ml. 5,00 in virtù di specifico e motivato parere della Commissione Edilizia (se costituita), può essere derogato il parametro D di cui al comma 6.
11. Fatte comunque salve le prescrizioni di codice civile è ammessa la costruzione a confine:
 - per nuove costruzioni in aderenza con edifici attigui preesistenti a confine;
 - nei casi in cui sia stipulata una convenzione tra i proprietari confinanti, che risulti da apposito atto registrato e trascritto;
 - per autorimesse, tettoie e ripostigli con altezza massima di ml. 3,00 da misurarsi in riferimento al punto più alto di copertura ed altezza interna media minore di ml. 2,70.
12. Per gli edifici esistenti posti a meno di ml. 5,00 dai confini è consentito l'eventuale soprizzo di un piano, all'interno del perimetro del fabbricato esistente, purché la distanza tra le eventuali pareti finestrate (sia di nuova realizzazione che preesistenti) non risulti inferiore a ml. 10,00. Per edifici esistenti con pareti poste a meno di ml. 10,00 da edifici antistanti è consentito l'eventuale soprizzo di un piano all'interno del perimetro del fabbricato esistente, purché la distanza tra le eventuali pareti finestrate (sia di nuova realizzazione che preesistenti) non risulti inferiore a ml. 10,00. E' consentito il recupero di volumi esistenti con pareti poste a meno di ml. 5,00 dai confini o a meno di ml. 10,00 da pareti antistanti, con l'esclusione di nuove aperture su tali pareti.
13. Negli ambiti soggetti a Piani Esecutivi Convenzionati già approvati e localizzati nelle aree residenziali normate dal presente articolo, ogni intervento è regolato dai relativi strumenti attuativi in vigore alla data di adozione della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare del nuovo PRGC; alla scadenza decennale di tali strumenti esecutivi, le aree interessate saranno soggette alle prescrizioni di cui al presente articolo.
14. Le destinazioni d'uso proprie ed ammesse, compatibili o complementari, ai sensi del 2° comma, comportano Dotazioni Territoriali (DT), aree a standards ai sensi degli artt. 15, 16 e 17, calcolate sulla base delle rispettive corrispondenti SL previste dall'intervento edilizio. I parcheggi ad uso privato debbono essere dimensionati con riferimento alla normativa vigente "L.S. 122/89", in misura non inferiore a 1mq per 10 mc di costruzione.

Disposizioni particolari per le aree di recupero e rigenerazione dell'edificato esistente (Ambiti Ri)

15. Al fine di limitare il consumo di suolo e riqualificare la città esistente, aumentare la sicurezza statica dei manufatti, le prestazioni energetiche degli stessi, favorire il miglioramento della qualità ambientale, paesaggistica e architettonica del tessuto edificato, il PRGC promuove e favorisce gli interventi di riuso e di riqualificazione degli edifici esistenti, gli interventi di rigenerazione urbana e il recupero dei sottotetti e dei rustici.
A tal fine le Tavole di progetto T. perimetrano gli ambiti di primo impianto ed espansione novecentesca corrispondenti alle morfologie insediative di tipo m.i.3 "artt. 35 NTA del P.P.R vigente", ove promuovere interventi di riuso e di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente attraverso interventi di ristrutturazione con ampliamento, di demolizione e successiva ricostruzione con ampliamento e di sostituzione edilizia con ampliamento, finalizzati a migliorare la qualità architettonica, statica, energetica e igienico-funzionale dei singoli manufatti, che non conducono a interventi di ristrutturazione urbanistica", ed ove sono direttamente applicabili le specifiche disposizioni di cui ai commi successivi.
16. Tutti gli interventi ammessi negli Ambiti "Ri" così perimetrati, oltre al rispetto di tutte le prescrizioni di cui al presente articolo, debbono essere indirizzati a valorizzare il rapporto dei corpi di fabbrica (esistenti/ristrutturati e/o ricostruiti) con il contesto in cui si inseriscono, nel rispetto dell'impostazione strutturale e dei caratteri costruttivi degli edifici preesistenti, utilizzando per quanto tecnicamente compatibile, materiali e tecniche tradizionali: più in particolare sono da salvaguardare, con interventi di restauro e/o risanamento conservativo, le presenze ancora leggibili di murature realizzate con ciottoli di fiume e/o con tessitura di laterizio a griglia.
17. Gli interventi di sostituzione edilizia, incentivati per tutti gli edifici che non presentano caratteristiche tipologiche e costruttive meritevoli di conservazione, possono sempre recuperare la SL preesistente, anche se superiore in applicazione ai parametri di cui al comma 6.: in presenza di tale fattispecie (con parametri IF e/o SCom esauriti, e/o capacità edificatoria residua < 10%), qualora l'intervento di ricostruzione risulti conforme ai parametri IC e IPF del comma 6., è consentito un incremento pari al 25% (venticinque per cento) della SL preesistente, ed in tal caso la ricostruzione può eventualmente superare l'altezza massima (H) prescritta esclusivamente per consentire di adeguarsi all'altezza dei fabbricati contermini alla linea di gronda, qualora l'intervento si collochi in cortina edilizia preesistente > 10,5 ml H.
18. In ogni caso, per tutte le unità edilizie che alla data di adozione della Proposta Tecnica del Progetto preliminare presentano capacità edificatoria esaurita (parametri IF e/o SCom esauriti, e/o capacità edificatoria residua < 10%), con interventi di ristrutturazione edilizia finalizzati alla riqualificazione strutturale, o igienico-funzionale del fabbricato, è sempre consentito un ampliamento pari al 20% (venti per cento) della SL preesistente, da realizzare in soluzione unitaria con l'unità edilizia nel rispetto delle caratteristiche tipologico-formali della stessa: anche in tal caso l'ampliamento può superare l'altezza massima (H) prescritta esclusivamente per consentire di adeguarsi all'altezza dei fabbricati contermini alla linea di gronda, qualora l'intervento si collochi in cortina edilizia preesistente > 10,5 ml H; l'intervento può essere realizzato anche se sono superati i parametri IC ed IF, assicurando in ogni caso un incremento dell'indice IPF preesistente.
19. Per gli edifici residenziali uni o bi-familiari esistenti alla data di adozione della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare, che presentano saturazione del parametro IF di pertinenza, è comunque ammesso l'intervento di ristrutturazione con un ampliamento minimo di 30 mq di SL per ciascuna unità immobiliare.
20. In sede di richiesta dei titoli abilitativi che comprendano gli incrementi volumetrici di cui ai precedenti commi, dovrà essere autocertificato che nel corso della vigenza dei precedenti strumenti urbanistici non si sia già utilizzato un incremento volumetrico "una tantum" e/o ai fabbricati interessati non siano state applicate le disposizioni di cui al capo I della L.R. 20/2009 (nel testo vigente prima dell'entrata in vigore della LR 16/2018) o i disposti di cui all'articolo 5, commi 9, 10, 11 e 14 della L.S. 106/2011: in tal caso potrà comunque essere ammesso un ulteriore incremento volumetrico "una tantum" pari alla differenza tra quello previsto ai commi precedenti e quello già utilizzato.

21. Tutti gli interventi ammessi di sostituzione e/o di ristrutturazione edilizia debbono rispettare l'allineamento preesistente della cortina edilizia su strada in cui si inseriscono; in particolare gli interventi di ristrutturazione con ampliamento di cui al comma 18. debbono essere coerenti, per quanto tecnicamente possibile, con i seguenti criteri:
- per l'ampliamento debbono essere utilizzate, in via preferenziale, porzioni interne al Volume di inviluppo del fabbricato esistente;
 - in ogni caso, qualora "esterno" alla sagoma preesistente, l'ampliamento deve essere realizzato in soluzione unitaria con l'unità edilizia principale;
 - gli interventi ammessi debbono comunque essere coerenti per forme, altezze, dimensioni e volumi con il contesto edilizio circostante;
 - l'eventuale sopraelevazione ammessa, se realizzata in cortina preesistente, deve rispettare comunque l'altezza dell'edificio più alto adiacente.
- Per la valutazione del pieno rispetto e delle compatibilità di cui sopra, in sede istruttoria, l'Ufficio Tecnico comunale, se ritenuto opportuno, può avvalersi del contributo competente della Commissione Locale del Paesaggio, senza che ciò comporti aggravio dei tempi previsti ai sensi di legge per la conclusione della procedura di rilascio del titolo abilitativo edilizio.

Disposizioni particolari per le aree di trasformazione per il recupero funzionale residenziale (Ambiti Rt)

22. Il Piano classifica con questa definizione gli Ambiti interni al perimetro del centro abitato, di pertinenza di attività produttive/artigianali/terziarie/servizi dismesse con abbandono e potenziale degrado del tessuto edilizio esistente (nella strumentazione urbanistica previgente destinate a "produttivo/artigianale confermato"): le finalità del PRGC sono di rendere urbanisticamente "trasformabili" gli insediamenti ridestinandoli a funzioni proprie del "Mix insediativo residenziale" mediante interventi coordinati di trasformazione, ristrutturazione e riqualificazione urbanistica, ed in particolare di sostenibilità ambientale dei nuovi usi previsti.
23. Gli interventi ammessi, nel rispetto dei parametri di cui al precedente comma 6, debbono essere attuati tramite PdCC (SUE in presenza di necessità di coordinamento di due o più proprietà interessate): i parametri edificatori sono da intendersi "territoriali" in quanto all'interno della ST di trasformazione funzionale sono da reperire gli standards residenziali di competenza nella misura di cui all'art. 15, con l'applicazione della "franchigia" di cui al comma 4, art. 4 NTA. Solo ed esclusivamente a fronte di progetto complessivo riferito all'intera ST di pertinenza, può essere applicata (in tutto od in parte) la monetizzazione delle Dotazioni Territoriali come prevista al comma 5, art. 4 NTA.
24. La trasformazione per il riuso funzionale residenziale è condizionata al rispetto delle prescrizioni normative vigenti relative alla eventuale necessità di bonifica ambientale del sito.

Disposizioni particolari per gli edifici residenziali "esterni" al tessuto insediativo consolidato del centro abitato

25. Le Tavole di Progetto T. individuano i sedimi di pertinenza di unità edilizie esterne al Centro abitato alle quali la strumentazione urbanistica previgente aveva assegnato la destinazione residenziale: per tutti i sedimi individuati ed relativi i fabbricati, esistenti alla data di adozione della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare, nel rispetto delle destinazioni d'uso assegnate al "mix R" di cui al precedente comma 2, e nel rispetto delle specifiche condizioni e limitazioni prescritte dalle disposizioni di natura idrogeologica di cui al successivo Capo 2°, Titolo V delle NTA, gli interventi ammessi debbono applicare i seguenti specifici parametri:
- | | |
|-------------------------------|-----------------------------|
| IF: 0,2 mq/mq | SCom: max 30% di SF |
| IC: 25% | IPF: 40% di SF |
| H: ml 7 (o > se preesistente) | NP: 2 (o > se preesistente) |
- Distanze (D) come riportate al comma 7

Le superfici lorde realizzabili in applicazione del parametro IF possono essere utilizzate esclusivamente per ampliamenti e/o sopraelevazioni in contiguità fisica con i volumi esistenti: nuovi corpi di fabbrica strutturalmente autonomi possono essere realizzati nel rispetto del parametro SCom per realizzare superfici accessorie (box, ripostigli ..) solo qualora non risulti possibile recuperare a tali usi l'eventuale volume di inviluppo esistente inutilizzato.

In presenza di saturazione degli Indici di edificabilità di riferimento è consentito un ampliamento degli edifici uni/bifamiliari nella misura massima di 30 mq di SL per unità edilizia.

In ogni caso tutti gli interventi che comportano incremento di SL, è prescritta l'applicazione di un Indice di Compensazione (Ic) non inferiore a 0,25 ml/mq o 0,5 mq/mq (i mq oggetto di intervento sono da intendersi riferiti alla STot come definita dal R.E. vigente): gli impianti vegetali conseguenti debbono essere in via prioritaria realizzati a creare un'adeguata fascia di fitta piantumazione a schermatura lungo il confine perimetrale di pertinenza.

In alternativa, gli immobili interessati possono sempre essere trasformati e/o riutilizzati nel rispetto delle destinazioni proprie ed ammesse degli Ambiti Agrari in cui sono collocate, ai sensi del successivo Capo 5° del presente Titolo NTA.

Le disposizioni di cui al presente comma si applicano anche alle unità edilizie che, pur se non puntualmente individuate graficamente nelle Tavole di PRGC, abbiano già formalizzato l'intervenuto mutamento di destinazione d'uso nel pieno rispetto delle prescrizioni di cui al "comma 10 dell'art. 25 L.R. 56/77 s.m.i."

Disposizioni particolari per le aree del tessuto insediativo residenziale localizzate in perimetro di SA 1e del PTR Ovest Ticino

26. Tutti gli interventi di Nuova Costruzione localizzati in aree ad ovest di via Circonvallazione (di pertinenza della SA 1e del PTR Ovest Ticino, ex "*Ambito di riqualificazione urbanistica e di recupero paesistico*" in PRG previgente), fatte salve le addizioni volumetriche in ampliamento di edifici esistenti, sono tenuti a rispettare un'altezza massima di 7 ml (2 piani f.t.).

In tali aree, anche se interne al perimetro del Centro Abitato, in ogni caso per tutti gli interventi che comportano incremento di SL, è prescritta l'applicazione di un Indice di Compensazione (Ic) non inferiore a 0,25 ml/mq o 0,5 mq/mq (i mq oggetto di intervento sono da intendersi riferiti alla STot come definita dal R.E. vigente): gli impianti vegetali conseguenti debbono essere in via prioritaria realizzati nelle aree a "verde privato" limitrofe e/o nelle aree a destinazione agricola adiacenti, a creare un'adeguata fascia di "forestazione urbana" idonea al consolidamento del versante della costa collinare.

Art. 20^{bis} Lotti del tessuto residenziale con “edificabilità da trasferire”

1. Il PRGC individua puntualmente con tale classificazione, tutti quei sedimi interni alla fascia di rispetto cimiteriale “200 ml geometrici” ai quali il precedente strumento urbanistico, redatto con contestuale procedura di riduzione della fascia (ed approvato prima dell’entrata in vigore della L.S. 166/2002 e della L.R. 3/2013), assegnava un’autonoma potenzialità edificatoria a carattere residenziale, in seguito fortemente condizionata dalle limitazioni “ex lege” richiamate al successivo art. 48 delle presenti NTA.
2. A tali aree il PRGC, anche in attuazione delle disposizioni di cui al *comma 9, art. 27 L.R. 56/77 s.m.i.*, assegna un indice IF di 0,2 mq/mq che genera diritti edificatori non direttamente utilizzabili “in situ”, posto il vincolo di inedificabilità disposto dalla fascia, bensì trasferibili e/o cedibili per realizzare interventi edilizi in altri ambiti del territorio comunale, come di seguito specificato.
3. Una volta trasferiti/ceduti i diritti edificatori di pertinenza dei sedimi /mappali interessati, questi ultimi sono da ritenersi integralmente privi di edificabilità ed utilizzabili esclusivamente quali aree verdi private, normate dal successivo art. 24 ove, nel rispetto dell’Indice di Permeabilità IPF non inferiore al 65%, non sono comunque consentiti gli interventi di cui alle lettere c) e d) del comma 3, art. 24 NTA (fatti salvi eventuali ampliamenti funzionali richiamati al comma 3 del successivo art. 48, realizzati in contiguità fisica a fabbricati già esistenti sui lotti limitrofi).
4. I diritti edificatori così “decollati” e traferiti nei sedimi di “atterraggio” nel rispetto delle condizioni di cui ai commi successivi, sono conseguentemente da ritenere giuridicamente asserviti al lotto/mappali ove vengono utilizzati.
5. Il trasferimento di diritti edificatori dovrà avvenire mediante atto reso pubblico col mezzo della trascrizione ai sensi della legislazione vigente, salvo il caso particolare in cui ciò avvenga tra aree di medesima proprietà: il Comune, sulla scorta dei titoli abilitativi rilasciati che ne prevedono l’utilizzo, predispone ed aggiorna uno specifico registro dei diritti edificatori “utilizzati o trasferiti” nel quale annota i soggetti legittimati alla cessione/utilizzo, i mappali di “decollo “ e di “atterraggio”, le quantità di SL/V trasferita.
6. I diritti edificatori trasferiti possono essere utilizzati sia per interventi addizionali sul patrimonio edilizio esistente o consolidato, sia per interventi di nuova costruzione, alle condizioni di seguito specificate:
 - in tutti gli interventi di nuova costruzione di competenza dei Comparti di cui all’art. 21 NTA ad assicurare un incremento non oltre il 25% dei parametri IT e SCom prescritti, nel pieno rispetto di tutti gli altri parametri di cui al comma 5, art. 21;
 - In tutti gli interventi di ampliamento, sostituzione edilizia e nuova costruzione (nei limiti di cui al comma 5 art. 20) negli ambiti del tessuto residenziale “R” o di trasformazione “Rt” di cui all’art. 20 NTA ad assicurare un incremento non oltre il 20% dei parametri IF/IT e SCom prescritti, nel pieno rispetto di tutti gli altri parametri di cui al comma 6, art. 20.

Art. 21 Aree del tessuto insediativo residenziale di progetto (Rb, Rc)

Definizione:

1. Comprendono le parti del territorio in parte già urbanizzato e/o ancora da urbanizzare, costituite da aree libere di completamento del tessuto esistente di cui all'art. 20, ed aree libere di nuovo impianto contigue al tessuto consolidato, e corrispondenti alle morfologie insediative di tipo m.i.4 "art. 36 NTA del P.P.R vigente"; le finalità del PRGC sono di rendere urbanisticamente compiuti gli insediamenti mediante opere di completamento, nuovo impianto e riqualificazione urbanistica, nonché ove necessario di riassetto ambientale mediante l'applicazione delle disposizioni di cui al Titolo III delle NTA.

Tali aree sono classificate come: "zona territoriale omogenea B" ai sensi del D.M. 1444/68, i "Comparti Rb", "zona territoriale omogenea C" ai sensi del D.M. 1444/68, i "Comparti Rc"

Destinazioni d'uso proprie compatibili o complementari:

2. Tutte quelle elencate nel "Mix funzionale" di cui al comma 2. del precedente art. 20. Tutte le destinazioni non elencate sono da considerarsi in contrasto.

Modalità di intervento

3. Intervento edilizio diretto, con singolo titolo abilitativo PdCC, o SUE con le seguenti specificazioni (riferite alle individuazioni riportate nelle Tavole di Progetto T, ove il perimetro graficamente individuato corrisponde ai Comparti di completamento "Rb + indicatore numerico", e di nuovo impianto "Rc + indicatore numerico"):

Comparti Rb: Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC), nel pieno rispetto del "disegno" di Piano (aree pubbliche/viabilità), oppure SUE qualora il/i proponente/i intendesse modificare in maniera significativa la distribuzione dei sedimi per le urbanizzazioni primarie riportate nel disegno di Piano (traslazione planimetrica interessante oltre il 30% dei sedimi interessati);

Comparti Rc: SUE esteso a tutta la ST interessata, fatte salve diverse ed ulteriori specificazioni riportate al successivo comma 11.

Tipi di Intervento:

4. Nel rispetto delle indicazioni e delle classificazioni di cui al precedente Capo 3° del Titolo I, sono ammessi tutti i tipi di intervento.

Parametri:

5. Gli interventi ammessi devono rispettare i seguenti specifici e corrispondenti parametri edilizi:

Comparti di completamento Rb

| | |
|---------------|---------------------|
| IT: 0,3 mq/mq | SCom: max 50% di SF |
| IC: 35% | IPT: 40% di ST |
| H: ml 10 | NP: 3 |

(con le eccezioni di cui alle successive "Disposizioni particolari")

Completamento di nuovo impianto Rc

| | |
|----------------|---------------------|
| IT: 0,25 mq/mq | SCom: max 45% di SF |
| IC: 35% | IPT: 40% di ST |
| H: ml 10 | NP: 3 |

(con le eccezioni di cui alle successive "Disposizioni particolari")

e le seguenti distanze:

D tra edifici: non inferiore a ml 10,00 fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti

D da confini: non inferiore a ml 5,00, inferiore o nulla a seguito di accordo scritto tra i confinanti, registrato e trascritto;

D da strade: non inferiore a ml 5,00 per strade di larghezza <= a ml 7,00

non inferiore a ml 7,50 per strade di larghezza superiore a ml 7,00.

in aree esterne all'abitato, ai sensi del "Codice della Strada", il parametro "D da strade" deve rispettare le specifiche distanze prescritte dal Codice e non può essere inferiore a ml 10.

Disposizioni generali:

6. I Comparti, come perimetrati nelle Tavole di Progetto, fatte salve diverse specificazioni riportate ai commi successivi, debbono essere attuati in virtù di una proposta progettuale unitaria estesa a tutto il perimetro; il progetto deve prevedere la completa cessione e/o assoggettamento ad uso pubblico delle aree destinate a nuova viabilità se previste; le aree per servizi e attrezzature pubbliche debbono essere reperite e messe a disposizione nella misura del valore di superficie maggiore tra quello eventualmente indicato nelle Tavole di PRGC e quello risultante dall'applicazione di 25 mq per ogni abitante insediabile. I parcheggi ad uso privato debbono essere dimensionati con riferimento alla normativa vigente "L.S. 122/89", in misura non inferiore a 1mq per 10 mc di costruzione.
7. Fatto salvo quanto di seguito specificato nelle "Disposizioni particolari per i Comparti", nell'attuazione degli interventi sono da intendersi come prescrittive le previsioni viarie di nuovo impianto, eventualmente individuate nelle Tavole di PRGC, mentre le localizzazioni delle aree standards a verde e parcheggi possono essere modificate esclusivamente nell'ambito di formazione di un SUE o PdCC unitario esteso a tutta la perimetrazione interessata.
8. Per tutti i Comparti sono da intendersi esplicitamente richiamate tutte le specifiche prescrizioni inerenti la "sostenibilità ambientale degli interventi" come riportate al successivo Titolo III NTA, e la "tutela dei valori scenico-percettivi" di cui al successivo art. 43; fatta salva la non applicazione dei disposti di cui all'art. 35 inerenti la "compensazione ambientale" per tutti i Comparti di Completamento "Rb" e "Rc" interni sia all'impronta di consumo di suolo (CSU, in Tav. CON_PTR) sia al perimetro del Centro Abitato.
9. Inoltre, per i nuovi fabbricati da realizzare nelle aree di diretta confrontanza con il paesaggio agrario aperto, sono da rispettare gli specifici "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia", approvati dalla Regione Piemonte con D.G.R. 22 Marzo 2010, n. 30-13616, nell'ambito degli strumenti per la salvaguardia e valorizzazione del paesaggio.

Disposizioni particolari per i comparti Rb ed Rc

10. Nell'attuazione degli interventi nei Comparti di completamento "Rb" sono inoltre da rispettare le seguenti specifiche disposizioni particolari:

Comparti Rb1, Rb2, Rb3, Rb4, Rb6, Rb12, Rb13:

- le aree a standards per parcheggi e verde debbono essere individuate e concentrate in diretta contiguità con i sedimi della viabilità pubblica di riferimento;
- in tali aree ad uso pubblico va realizzata un'alberata intervallata da spazi per parcheggio con superficie preferibilmente permeabile, la cui continuità può essere interrotta da non più di un nuovo spazio di accesso/immissione ove concentrare i passi carrai di pertinenza delle nuove unità edilizie;
- tipologia prescritta: edifici uni/bifamiliari, oppure a blocco in linea se tale tipologia interessa non meno del 60 % dell'edificabilità consentita;
- nelle aree a verde, sia privato che pubblico, deve essere realizzata una piantumazione non inferiore ad una essenza arborea per 60 mq SL prevista;

Comparto Rb5

- le aree a standards per parcheggi ed in misura più consistente a verde debbono essere individuate in diretta relazione con il fronte strada a sud e debbono essere concentrate nei sedimi verso est;
- gli interventi di compensazione da realizzare ai sensi dell'art. 35, non possono essere monetizzati, sono da realizzare con le caratteristiche di cui al comma 9 del successivo art. 40 NTA, e debbono essere indirizzati a definire un'adeguata quinta arborea in corrispondenza del bordo urbano orientale di relazione con il paesaggio agrario;
- Il Comparto può essere attuato anche tramite due singoli PdCC di pertinenza degli assetti proprietari fondiari, a condizione che in sede Convenzionale siano puntualmente indicate modalità, condizioni e garanzie condivise per la realizzazione unitaria dei prescritti sedimi ad uso pubblico nonchè per assicurare autonomia di

accesso agli interventi edilizi proposti (max un nuovo accesso da via Cimabue, eventuale accesso su via Volta da realizzare tramite viabilità privata con le caratteristiche di cui all'art. 125 R.E. vigente); una diversa articolazione distributiva delle aree a standards e/o il mancato rispetto delle condizioni di cui ai precedenti alinea, comporta l'obbligo di attuazione tramite SUE sottoposto a procedura di Verifica preventiva di assoggettabilità VAS;

- gli interventi edilizi da realizzare nel Comparto, sono tenuti a rispettare un'altezza massima di 7 ml (2 piani f.t.);
- tipologia prescritta: edifici uni/bifamiliari, anche a schiera in coerenza al contesto.

Comparti Rb8, Rb9:

- le aree a standards per parcheggi e verde debbono essere individuate e concentrate in posizione centrale coordinata tra i due Comparti, a definire uno spazio pubblico adeguatamente attrezzato;
- è prescritta la realizzazione della viabilità d'uso pubblico con tracciato nord-sud ove sono obbligatoriamente da immettere i passi carrai di pertinenza delle nuove unità edilizie: una diversa soluzione che non preveda tale viabilità può essere ammessa esclusivamente tramite la formazione di un SUE esteso ad entrambi i Comparti;
- in tali aree ad uso pubblico va realizzata un'alberata intervallata da spazi per parcheggio con superficie preferibilmente permeabile, la cui continuità può essere interrotta da non più di un nuovo spazio di accesso/immissione ove concentrare i passi carrai di pertinenza delle nuove unità edilizie;
- tipologia prescritta: edifici uni/bifamiliari;
- nelle aree a verde, sia privato che pubblico, deve essere realizzata una piantumazione non inferiore ad una essenza arborea per 60 mq SL prevista.

Comparti Rb7, Rb10:

- le aree a standards per parcheggi e verde debbono essere individuate in diretta relazione con il fronte strada (Rb7 a nord) mentre a sud (Rb10) possono essere concentrate sia nei sedimi verso est, se coordinata con la nuova viabilità prevista in Rb7, oppure a completare in contiguità le aree previste per il Comparto Rb9;
- è prescritta la realizzazione della viabilità d'uso pubblico con tracciato nord-sud per Rb7 ove sono obbligatoriamente da immettere i passi carrai di pertinenza delle nuove unità edilizie: una diversa soluzione che non preveda tale viabilità può essere ammessa solo ed esclusivamente tramite la formazione di un SUE esteso ad entrambi i Comparti;
- tipologia prescritta: edifici uni/bifamiliari, oppure a blocco in linea se tale tipologia interessa non meno del 60 % dell'edificabilità consentita (in Rb7);
- nelle aree a verde, sia privato che pubblico, deve essere realizzata una piantumazione non inferiore ad una essenza arborea per 60 mq SL prevista.

Comparto Rb11:

- le aree a standards per parcheggi e verde debbono essere individuate in diretta relazione con entrambi i fronti strada;
- è prescritta la realizzazione della nuova viabilità d'uso pubblico con tracciato nord-sud ove sono obbligatoriamente da immettere i passi carrai di pertinenza delle nuove unità edilizie: una diversa soluzione che non preveda tale viabilità può essere ammessa solo ed esclusivamente qualora la tipologia edilizia prescelta preveda blocchi in linea a carattere condominiale con accesso unificato e non plurime autonome unità edilizie;
- tipologia prescritta: edifici uni/bifamiliari, oppure a blocco in linea se tale tipologia interessa non meno del 80 % dell'edificabilità consentita;
- nelle aree a verde, sia privato che pubblico, deve essere realizzata una piantumazione non inferiore ad una essenza arborea per 60 mq SL prevista.

Comparto Rb15

- le aree a standards per parcheggi e verde debbono essere individuate e concentrate in diretta contiguità con i sedimi della viabilità pubblica di riferimento, ad integrarsi con l'area pubblica già esistente;

- in tali aree ad uso pubblico va realizzata un'alberata intervallata da spazi per parcheggio con superficie preferibilmente permeabile, la cui continuità può essere interrotta da un unico nuovo spazio di accesso/immissione ove concentrare i passi carrai di pertinenza delle nuove unità edilizie;
- tipologia prescritta: edifici uni/bifamiliari, oppure a blocco in linea;
- gli interventi di compensazione da realizzare ai sensi dell'art. 35, debbono essere prioritariamente indirizzati a definire un'adeguata fascia fittamente piantumata in corrispondenza della relazione visiva con il paesaggio agrario del bordo insediativo e del sedime ad est gravato dalle tutele di cui alla Classe IIIa di idoneità all'utilizzazione urbanistica (successivo art. 51 NTA).

Comparto Rb16:

- l'attuazione del Comparto è condizionata alla definizione di un'unica ed autonoma accessibilità da assicurare sul prolungamento di via Marconi verso nord-est, con sedime stradale di sezione adeguata da riqualificare e posto a carico dell'intervento;
- le aree a standards per parcheggi e verde debbono essere individuate e concentrate in diretta relazione con tale tratta di viabilità riqualificata, nella porzione occidentale del Comparto, assicurando alle stesse la massima permeabilità possibile;
- gli interventi di compensazione da realizzare ai sensi dell'art. 35 debbono essere in via prioritaria realizzati, oltre che nelle aree a verde pubblico, nelle aree a "verde privato" da concentrare nelle porzioni a confine verso nord e/o nelle aree a destinazione agricola adiacenti, a definire un sedime arborato continuo (fascia fittamente piantumata di schermatura del bordo insediativo, verso nord di profondità minima di 5 ml) di relazione con l'ambito agrario di riferimento da realizzarsi con le caratteristiche di cui al comma 10 del successivo art. 40 NTA;
- le recinzioni dovranno essere realizzate con siepe viva o con la tipologia di cui al comma 8 del successivo art. 24;
- gli interventi edilizi da realizzare nel Comparto, sono tenuti a rispettare un'altezza massima di 7 ml (2 piani f.t.);
- tipologia prescritta: edifici uni/bifamiliari, oppure a blocco in linea se tale tipologia interessa l'intera quota dell'edificabilità consentita.

11. Nell'attuazione degli interventi nei Comparti di nuovo impianto "Rc" sono inoltre da rispettare le seguenti specifiche disposizioni particolari:

Comparto Rc1

- le aree a standards per parcheggi e verde debbono essere individuate e concentrate in diretta contiguità con i sedimi dell'area a parcheggio pubblico esistente, ad integrarsi e a definire un'area attrezzata e di relazione pubblica raccordata verso ovest;
- nella porzione a confine occidentale va dismesso il sedime necessario al futuro completamento della viabilità di servizio preesistente;
- in sede di progettazione del SUE vanno risolte le relazioni di distribuzione degli spazi carrabili, allo scopo di limitare (massimo tre) il numero di nuovi accessi previsti sull'area a parcheggio pubblico già esistente;
- in tutto il fronte verso est deve essere concentrato il "verde privato" pertinenziale a definire un sedime arborato continuo (fascia piantumata di schermatura del bordo insediativo) di relazione con l'ambito agrario di riferimento;
- tipologia prescritta: libera, con fabbricati e soluzione planovolumetrica allineata od ortogonale alla maglia fondiaria esistente.

Comparto Rc2

- la realizzazione della tratta di viabilità ad uso pubblico prevista è condizione indispensabile per lo sviluppo insediativo di tutto il Comparto: l'innesto di tale nuova viabilità si propone quale unico punto di accesso veicolare sull'asse di via Volta;
- sul fronte di affaccio sul nuovo asse viario, va realizzata una fascia (di profondità minima di 5 ml) con alberata intervallata eventualmente da spazi per parcheggio (per la quota di competenza "privata") con superficie permeabile, la cui continuità può

- essere interrotta da spazi di accesso carraio di pertinenza della nuove unità edilizie da contenere in quantità e da razionalizzare per le immissioni veicolari;
- sul fronte verso est deve essere distribuito il "verde privato" pertinenziale a definire un sedime arborato continuo in prosecuzione della area a "verde pubblico" collocata a nord-est (fascia piantumata di schermatura del bordo insediativo di profondità minima di 5 ml) di relazione con l'ambito agrario di riferimento da realizzarsi con le caratteristiche di cui al comma 10 del successivo art. 40 NTA;
 - Il Comparto può essere attuato, in alternativa, tramite due singoli PdCC di pertinenza degli assetti proprietari fondiari, a condizione che in sede Convenzionale siano puntualmente indicate modalità, condizioni e garanzie per la realizzazione della prevista tratta di viabilità ad uso pubblico idonea a garantire autonomia di accesso agli interventi edilizi proposti, e per la ripartizione dei rispettivi diritti edificatori, dei sedimi e delle realizzazioni delle opere di urbanizzazione primaria; una diversa articolazione distributiva delle aree a standards come individuate comporta l'obbligo di attuazione tramite SUE sottoposto a procedura di Verifica preventiva di assoggettabilità VAS;
 - tipologia prescritta: libera.

Comparto Rc4

- le aree a standards per parcheggi e verde debbono essere individuate e concentrate in diretta contiguità con i sedimi sul fronte ovest, in corrispondenza della porzione interessata dalla fascia di rispetto cimiteriale;
- dismissione dei sedimi per garantire idonea sezione alla viabilità ad ovest ed alla qualificazione della tratta di pertinenza della via Cantelli;
- sull'asse di via Bornago può essere previsto non più di un solo accesso carraio;
- lungo tutto il perimetro (sud e sud-est) del Comparto va realizzata una fascia fittamente piantumata e continua per una profondità non inferiore a 5 ml (sul fronte sud: profondità non inferiore a 10 ml e recinzioni da realizzare con siepe viva o con la tipologia di cui al comma 8 del successivo art. 24);
- tipologia prescritta: libera.

Comparto Rc5

- le aree a standards per parcheggi e verde debbono essere individuate e concentrate al "centro" del sedime di pertinenza dell'esteso Comparto, a definire uno spazio pubblico di relazione (la "piazza") attrezzato e qualificato anche sotto il profilo dell'arredo urbano;
- lungo tutto il perimetro meridionale ed orientale va obbligatoriamente realizzata una fascia (di profondità minima 15 ml, fittamente piantumata con le caratteristiche di cui al comma 10 dell'art. 40) intervallata da spazi per parcheggio con superficie permeabile, la cui continuità può essere interrotta, esclusivamente nell'affaccio verso sud, da spazi di accesso carraio di pertinenza della nuove unità edilizie da contenere comunque in quantità e da razionalizzare per le immissioni veicolari;
- dismissione dei sedimi con realizzazione delle tratte di nuova viabilità pubblica prevista, in particolare della rotatoria di accesso e di distribuzione su via Cameri;
- tipologia prescritta: libera, garantendo soluzioni planovolumetriche anche diversificate (uni/bifamiliare alternato a blocchi o in linea/a schiera) ad evitare effetti di banalizzazione e ripetitività morfologico-insediativa, con altezze degli edifici che, pur nel rispetto del limite prescritto dei 3 piani fuori terra, distribuiscano anche fabbricati con massimo 2 piani fuori terra ;
- il SUE di attuazione deve sempre e comunque essere accompagnato (anche e soprattutto qualora applicate le condizioni di cui al successivo alinea) da un "Progetto generale di coordinamento" che definisca le distribuzioni e le qualificazioni planovolumetriche complessive di riferimento indispensabili a garantire un'adeguata e coerente soluzione di continuità con il tessuto insediativo consolidato al contorno: una diversa significativa articolazione distributiva delle aree a standards come indicate comporta l'obbligo di attuazione tramite SUE sottoposto a procedura di Verifica preventiva di assoggettabilità VAS;
- il Comparto può altresì essere attuato per sub-comparti (di estensione significativa perlomeno con ST > 7.500 mq) valutati positivamente e preventivamente dall'Ufficio Tecnico comunale e tali da non compromettere la fattibilità complessiva dell'assetto insediativo configurato: in tal caso in sede Convenzionale dovranno puntualmente

- essere indicate modalità, condizioni e garanzie per la eventuale compartecipazione alla realizzazione, in quota parte di competenza, delle previste opere di viabilità ad uso pubblico ed in ogni caso dovranno essere assicurate le Dotazioni Territoriali a carico della rispettiva capacità edificatoria;
- il progetto generale di coordinamento è approvato con Deliberazione dell'Amministrazione Comunale quale condizione preliminare e contestualmente al primo SUE di attuazione; la fase di evidenza pubblica del primo SUE comprende quindi anche il progetto generale di coordinamento, la cui adozione e conseguente pubblicazione dovrà altresì essere notificata a tutti i proprietari delle aree del comparto non comprese nel primo SUE;
 - il progetto generale di coordinamento individua i sub-comparti, che dovranno essere caratterizzati da continuità territoriale ed estensione adeguata a risolvere le esigenze infrastrutturali e di organizzazione funzionale dell'area, e predefinisca per l'intero comparto la localizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e la posizione ed il dimensionamento delle aree a standard (da attuarsi entrambe obbligatoriamente attraverso lotti funzionali) la morfologia e le quote dell'area complessiva nello stato di fatto e, a seguito degli interventi proposti, la localizzazione delle nuove edificazioni e dei manufatti, completa di indicazioni per accessi e recinzioni;
 - il "Progetto generale di coordinamento" dovrà essere accompagnato da uno specifico studio d'inserimento paesaggistico relativo all'intero complesso edificato, agli spazi pubblici e pertinenziali, da valutarsi positivamente e preventivamente da parte del Comune, tale da garantire la piena integrazione paesaggistica dell'impianto planovolumetrico con la vegetazione prevista al contorno e il paesaggio agrario circostante; dovrà altresì prevedere la necessaria infrastrutturazione atta a garantire il miglior raccordo con la rete ciclabile già esistente;
 - i successivi interventi sui sub-comparti non ancora attuati dovranno uniformarsi al progetto generale di coordinamento o, in alternativa, modificarne i contenuti con analogo strumento e modalità di approvazione circoscritto alle parti non ancora realizzate.

Comparto Rc6

- la realizzazione della tratta di viabilità ad uso pubblico prevista è condizione indispensabile per lo sviluppo insediativo di tutto il Comparto: l'innesto di tale nuova viabilità si propone quale unico punto di accesso veicolare sull'asse di via Cervino;
- le aree a standards per parcheggi e verde debbono essere individuate e concentrate in diretta contiguità con il sedime stradale sul fronte a nord: su tali sedimi di diretta contiguità con il paesaggio agrario di riferimento, va realizzata una fitta fascia piantumata di schermatura da realizzare nel rispetto delle caratteristiche di cui al comma 10 dell'art. 40;
- sul fronte verso est deve essere concentrato e distribuito il "verde privato" pertinenziale a definire una fascia fittamente piantumata continua (di profondità minima di 5 ml) in corrispondenza della fascia di rispetto dell'infrastruttura stradale e del nuovo elettrodotto interrato in progetto;
- tipologia prescritta: edifici uni/bifamiliari con altezza massima di 7 ml (2 piani f.t.) in conformità al tessuto insediativo di riferimento;
- tutti i nuovi fabbricati sono da collocare planimetricamente in prossimità e continuità insediativa con l'edificato esistente a sud, ad una distanza non superiore a 30 ml dal confine meridionale del Comparto, per definire un margine urbano riconoscibile.

Comparto Rc7

- le aree a standards per parcheggi e verde debbono essere individuate e concentrate in diretta contiguità con i sedimi sul fronte della via G. Ferrari a sud, prevedendo una alberata intervallata da spazi per parcheggio con superficie permeabile, la cui continuità può essere interrotta da un unico spazio di accesso carraio di pertinenza della nuove unità edilizie ove razionalizzare le immissioni veicolari;
- sui fronti verso est e verso nord deve essere concentrato e distribuito il "verde privato" pertinenziale a definire un sedime arborato continuo di relazione con l'ambito agrario;
- gli interventi di compensazione da realizzare ai sensi dell'art. 35 possono essere realizzati, oltre che nelle aree a verde pubblico, anche nelle aree a "verde privato" (da concentrare nelle porzioni a confine verso nord) ed anche nelle aree a destinazione

agricola adiacenti, a definire un sedime arborato continuo (fascia di "forestazione urbana" di schermatura del bordo insediativo) di relazione con l'ambito agrario di riferimento: per poter essere qualificati come "compensazione ex art. 35" tali interventi debbono essere obbligatoriamente realizzati con le caratteristiche di cui al comma 9 del successivo art. 40 NTA.

- tipologia prescritta: libera.

Comparto Rc8

- le aree a standards per parcheggi e verde di competenza, dimensionate anche per recupero di dotazioni pregresse, sono obbligatoriamente individuate e concentrate nei sedimi verso est sul fronte di via Fermi in continuità con le aree già nella piena disponibilità pubblica destinate a verde attrezzato collocate a sud in adiacenza al prolungamento dell'asse viario di via Fauser;
- l'attuazione degli interventi edilizi del Comparto è preventivamente condizionata alla cessione dei sedimi delle aree destinate a servizi nella misura individuata nelle Tavole di Progetto: l'avvenuta cessione di tali aree definisce altresì il presupposto condizionante per poter realizzare gli interventi edificatori ammessi tramite PdCC;
- l'accessibilità veicolare deve essere assicurata tramite un'unica immissione (passo carraio) da individuare sul confine verso ovest, sul sedime già nella disponibilità pubblica destinato a parcheggio/viabilità, ad assicurare un'adeguata razionalizzazione delle relazioni con il prolungamento di via Fauser a sud;
- sul fronte a sud e ad est deve essere concentrato e distribuito il "verde privato" pertinenziale a definire un sedime arborato continuo di relazione con le aree attrezzate per servizi pubblici;
- tipologia prescritta: edifici uni/bifamiliari, oppure a blocco in linea se tale tipologia interessa l'intera quota dell'edificabilità consentita.

Art. 22 Aree dei Nuclei di Antica Formazione (A)

Definizione:

1. Il PRGC definisce come Nucleo di antica formazione (NAF) l'ambito di Centro Storico come riconosciuto di impianto urbanistico originario, nel quale il tessuto edilizio e la maglia viaria mantengono caratteri storici, artistici, ambientali e documentari da salvaguardare nei loro caratteri originali; tale ambito corrisponde alla morfologia insediativa di tipo m.i.2 "art. 35 NTA del P.P.R vigente", con specifiche modalità e tipi di intervento riportati alla Tavola T1000. Sono altresì ricompresi in tale ambito normativo i "Nuclei rurali di antica formazione" costituiti dalle frazioni Cavagliano e Dulzago, come perimetrati nelle Tavole di Progetto; tali ambiti corrispondono alla morfologia insediativa di tipo m.i.11 "art. 40 NTA del P.P.R vigente", con specifiche modalità e tipi di intervento riportati alla Tavola T1000 (e *Prescrizioni particolari in "Repertorio dei Beni", in particolare per Dulzago*). In tale ambito possono essere attuati esclusivamente interventi di Risanamento Urbanistico conservativo e di Riqualficazione Urbanistica. Tali aree sono classificate come "zona territoriale omogenea A" ai sensi del D.M. 1444/68; sono individuate come "Zone di recupero" ai sensi della "LS 457/78, articoli 27 e seguenti"; sono inoltre perimetrare in relazione ai disposti della LR 56/77 smi, "articolo 24" (in "Repertorio dei Beni", schede con sigle "B1a", "B1b", "B1c")

Destinazioni d'uso proprie compatibili o complementari:

2. Tutte quelle elencate nel "Mix funzionale" di cui al comma 2. del precedente art. 20. Tutte le destinazioni non elencate sono da considerarsi in contrasto; sono comunque fatte salve le destinazioni per attività agricole già presenti nel NAF di Dulzago alla data di adozione della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare di PRGC.

Modalità di intervento

3. Intervento edilizio diretto, con singolo titolo abilitativo; SUE, nella forma di Piano di Recupero (PdR, di iniziativa privata o pubblica), per realizzare interventi che lo richiedono, Piano Particolareggiato (PP di iniziativa pubblica)

Tipi di Intervento:

4. Nel rispetto delle indicazioni e delle classificazioni di cui al precedente Capo 2° del Titolo II, sono ammessi i seguenti tipi di intervento:
MO, MS, R, RC, RE1, RE2, D, SE
La Tavola T1000 riporta il tipo di intervento prescritto per ogni edificio o parte di edificio collocato nei Nuclei di Antica Formazione, articolato per gruppi di edifici:

Gruppo I

Beni architettonici di interesse storico/artistico, vincolati ex D.Lgs. 42/04 o individuati ex art. 24 L.R. 56/77 s.m.i., con schede specifiche riportate nel "Repertorio dei Beni":

Interventi di norma sino a Restauro e Risanamento Conservativo con ulteriori prescrizioni specifiche nelle Schede del "Repertorio"; in ogni caso le categorie di intervento e le prescrizioni riportate nel "Repertorio" hanno carattere dispositivo prevalente rispetto alla tavola T1000 ed ai contenuti normativi eventualmente in contrasto di cui al presente articolo.

Gruppo II

Edifici di carattere architettonico/documentario della tradizione locale, con elementi di rilevanza compositiva o materica sui prospetti:

Interventi sino a RC sui prospetti interessati dagli elementi da salvaguardare (*murature in ciottoli, facciata con particolari costruttivi e/o elementi architettonici di valore storico documentario, ...*),
interventi sino a RE1 per tutte le altre parti del fabbricato.

Gruppo III

Edifici di carattere architettonico/documentario della tradizione locale

Interventi sino a RE1

Gruppo IV

Edifici che non hanno mantenuto formalmente il carattere architettonico e/o documentario della tradizione locale

Interventi sino a RE2, con vincolo di mantenimento dell'allineamento in cortina se preesistente (SE in presenza di PdR)

Gruppo V

Edifici in contrasto con le caratteristiche architettonico/documentario del Centro Storico, superfetazioni, ruderi

Interventi di semplice demolizione D per tutte le superfetazioni a carattere accessorio già individuate nel previgente PRGC, SE per tutti gli altri fabbricati (anche con eventuale redistribuzione planovolumetrica in presenza di PdR)

Ad ulteriore richiamo delle puntuali specificazioni di cui ai commi 9, 10 e 11 del precedente art. 9 NTA introdotte quale disciplina locale per il tipo di intervento "Ristrutturazione Edilizia", nelle aree dei Nuclei di Antica Formazione l'intervento RE1 deve risultare di tipo non sostitutivo, senza contestuale generalizzata demolizione, salvo il caso di degrado strutturale, incompatibile con la conservazione del manufatto, asseverato da professionista incaricato.

Disposizioni particolari:

5. In tale ambito ogni intervento deve essere indirizzato alla salvaguardia, alla conservazione, al risanamento ed alla ricostruzione del tessuto edilizio ed urbanistico esistente con l'obiettivo prioritario di un pieno recupero del patrimonio edilizio inutilizzato o sottoutilizzato, sia ai fini abitativi sia per il consolidamento delle attività economiche e di servizio compatibili.
6. In particolare, l'Amministrazione Comunale, promuove uno specifico Progetto attuativo (anche nella forma del Programma Integrato) di "riqualificazione urbana e di razionalizzazione dell'arredo urbano", finalizzato alla sistemazione e valorizzazione degli spazi "pubblici aperti" con particolare riferimento alle aree di P.za Monsignor Raspini, della visuale prospettica da recuperare del fronte dell'Asilo De Medici in relazione al complesso antonelliano.
7. Nell'ambito del Nucleo di Antica Formazione, così come perimetrato dal PRGC, possono essere formati Piani di Recupero (PdR) sia di iniziativa pubblica, con apposita deliberazione dell'Amministrazione Comunale, sia di libera iniziativa da parte dei privati interessati, ai sensi della legislazione vigente. I Piani di Recupero, ai sensi della legislazione regionale vigente, vanno sottoposti al preventivo parere della "Commissione Locale per il Paesaggio".
8. In linea generale, fatte salve diverse disposizioni riportate ai commi ed articoli successivi, gli interventi di Sostituzione Edilizia (SE) che comportano una traslazione significativa del sedime del fabbricato all'interno del comparto di intervento, sono consentiti esclusivamente se ricompresi in un Piano di Recupero esteso a tutta la corte unitaria e/o area di pertinenza in cui è collocata l'unità edilizia in oggetto.
9. Per tutti gli interventi ammessi nei Nuclei di Antica Formazione è fatto specifico obbligo, almeno per le parti esterne degli edifici, di impiegare i materiali caratteristici o più diffusi nella tradizione costruttiva locale; tutti i materiali da utilizzare per la realizzazione delle opere sopra elencate dovranno essere specificati nei disegni di progetto, e adeguatamente motivati nella relazione descrittiva; la scelta dei materiali sarà sottoposta al parere della Commissione Locale del Paesaggio che potrà richiedere la campionatura ed eventuali modifiche dei materiali non consoni (si intendono qui richiamati tutti gli articoli del vigente Regolamento Edilizio per le parti esplicitamente riferite agli interventi da effettuarsi nelle aree dei Nuclei di Antica Formazione, come elencati nelle "prescrizioni particolari" del "Repertorio dei Beni"). Più in particolare sono da intendersi quali elementi tipologico-costruttivi caratteristici, da salvaguardare sia con interventi di manutenzione conservativa, sia di recupero con riqualificazione formale e tipologica coerente al contesto edilizio/ambientale di inserimento:
 - le preesistenti cortine;
 - gli esistenti passaggi pedonali di distribuzione interna e/o passanti nelle corti interne;
 - le residue murature "a scarpa" nel raccordo al suolo;
 - i portoni e gli androni carrai con presenza di arcata, accompagnate da modanatura;
 - i cornicioni con passafuori decorati o in materiale ligneo;
 - i ballatoi in legno (per quanto strutturalmente compatibili);
 - le residue decorazioni e/o pitture affrescate sui fronti..

10. Negli interventi di Ristrutturazione Edilizia RE1 e RE2, il recupero di superfici (SL/SA) o il riutilizzo di volumi esistenti (V) potrà avvenire con il recupero di superfici interne al volume di inviluppo preesistente, o di volumi rustici adiacenti e di pertinenza dell'edificio (casseri, fienili, legnaie, etc...), anche con la chiusura di detti spazi, purché accatastati e regolarmente autorizzati, mantenendone però gli elementi costruttivi e strutturali caratteristici. L'Altezza massima dovrà in linea generale rispettare, alla linea di gronda, quella preesistente fatta eccezione per le seguenti casistiche:
- per interventi che comportino un miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie, può essere ammessa una modifica della linea di gronda e del colmo della copertura sino a 50 cm, mantenendo le pendenze delle falde preesistenti;
 - gli interventi inseriti in cortina edilizia possono rispettare la linea di gronda degli edifici circostanti purché ciò non comporti una modifica superiore di 1,5 ml.
11. Solo ed esclusivamente ove, con puntuale e circostanziata documentazione, nel lotto di pertinenza non risulti preesistente un volume di inviluppo che consenta adeguati recuperi di SL/SA necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale delle unità edilizie per renderle utilizzabili agli usi del "Mix R", possono essere ammessi anche limitati interventi di ampliamento "una tantum" non superiori a 25 mq di SCa (superficie calpestabile) per ciascuna unità edilizia di pertinenza: tali ampliamenti debbono evitare categoricamente possibili aggregazioni deturpanti a giudizio della Commissione Locale del Paesaggio, e possono essere concessi esclusivamente sulle testate se libere o sulle facciate secondarie e se non prospicienti spazi pubblici di qualunque tipo. Tali ampliamenti non possono essere ammessi sugli edifici di cui al Gruppo I e sui prospetti con elementi di rilevanza compositiva o materica degli edifici di cui al Gruppo II. Qualora tali ampliamenti vengano utilizzati per la costruzione di nuovi bassi fabbricati ad uso autorimessa possono anche essere edificati in posizione autonoma ed interna al lotto di pertinenza purché:
- sia garantito un accesso su suolo pubblico con piano libero non inferiore a ml 4,50;
 - il nuovo fabbricato risulti adeguatamente ambientato nel rispetto delle caratteristiche tipologiche presenti al contorno;
 - sia garantito il rispetto del rapporto di copertura (IC) massimo del 50% nel lotto di pertinenza.
- In ogni caso tutti gli ampliamenti di cui sopra sono da intendersi non ammissibili in presenza degli adeguamenti delle altezze di cui al precedente comma o in presenza di recupero di SL/SA interna al volume di inviluppo preesistente.
12. Tutti gli interventi di ristrutturazione, con cambio di destinazione d'uso, di casseri, fienili, legnaie preesistenti, che comportano la realizzazione di una nuova parete frontale di tamponamento, debbono, ove non ne sia dimostrata l'impossibilità tecnica, lasciare in evidenza, "a vista", l'originaria struttura portante verticale in laterizio e le tessiture murarie di pregio, con particolare attenzione alle eventuali "griglie di aerazione" già presenti. In via generale, in tutti gli interventi RE1 per il recupero igienico funzionale e formale si devono rispettare le strutture originarie, con l'eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti; tutte le strutture portanti orizzontali ad archi e a volta o in legno, nonché quelle originali che evidenzino un significativo processo tecnologico e costruttivo dell'edificio devono essere conservate, restaurate e consolidate; non è ammesso l'inserimento di nuovi archi sui fronti degli edifici se non coerenti con le caratteristiche tipologiche preesistenti. Sono comunque escluse demolizioni di soffittature, volte e orizzontamenti che presentino particolare pregio storico-artistico.

13. Per quanto riguarda fabbricati e costruzioni, o parti di esse, per le quali non può essere prevista la trasformazione agli usi primari del "Mix funzionale residenziale", ma nelle quali sono ammesse le destinazioni proprie degli usi accessori quali autorimesse, ripostigli, portici, stenditoi, legnaie, centrali termiche, servizi igienici ecc., esclusivamente per ragioni di ordine igienico-sanitario o di instabilità statico-strutturale sono sempre possibili interventi di Ristrutturazione Edilizia di tipo RE2 (anche se non esplicitamente indicato nella Tav. T1000 e fatta eccezione per il NAF di Dulzago) che possono comportare anche la "demolizione con ricostruzione" con singolo titolo abilitativo, nel rispetto di sagoma, e volume di involucro del fabbricato esistente (con possibile, motivata, limitata traslazione migliorativa dell'ingombro): tali interventi dovranno tener conto del loro inserimento nell'ambiente, con particolare attenzione per i materiali da utilizzarsi (dovrà essere prevista unicamente la copertura a falda con manto di copertura in laterizio).
14. Gli interventi di demolizione con ricostruzione di edifici primari, possibili esclusivamente per i fabbricati con intervento prescritto RE2 (Gruppo IV), sono ammissibili solo ed esclusivamente in assenza di qualsiasi valore ambientale o documentario degli edifici in oggetto; il progetto di ricostruzione dovrà tenere conto della tipologia (articolazione planimetrica, caratteristiche funzionali e distributive, numero dei piani, rapporto con gli spazi esterni) del fabbricato da demolire, dell'area occupata dall'unità edilizia di riferimento, della cortina o della corte in cui è collocato, in modo da consentire un inserimento coerente con le unità edilizie adiacenti e circostanti.
15. I fabbricati conseguenti agli interventi di ricostruzione di cui al precedente comma:
 - se isolati dovranno mantenere l'altezza preesistente;
 - se inseriti in cortine edilizie potranno adeguarsi all'altezza dei fabbricati contermini alla linea di gronda (qualora ciò non comporti una sopraelevazione dell'altezza preesistente superiore a ml 1,5) ed avere una collocazione congruente con le dimensioni, l'andamento planimetrico e le partizioni della cortina stessa;
 - in ogni caso dovranno rispettare i caratteri ambientali, edilizi e di trama viaria preesistenti.
16. Negli edifici di cui al Gruppo V, gli interventi che prevedono l'eliminazione delle superfetazioni e delle parti incongrue debbono essere finalizzati al ripristino del disegno originario e coerenti con i caratteri storico-architettonici locali: tali interventi debbono comunque essere sempre contenuti entro il volume di involucro preesistente e qualora l'eventuale conseguente limitata traslazione planovolumetrica risulti coerente con i criteri sopra riportati, possono essere ammessi anche in assenza di Piano di Recupero.
Negli edifici di recente costruzione, od in cui interventi recenti abbiano compromesso i caratteri storico-architettonici ed ambientali preesistenti, gli interventi SE (consentiti per gli edifici del Gruppo IV in presenza di PdR) debbono essere indirizzati a ripristinare per quanto possibile i caratteri edilizi, morfologici e di prospetto dell'impianto storico in cui si inseriscono.
17. In caso di interventi con recupero a fini esclusivamente residenziali, in edifici esistenti o in parti di edifici esistenti, aventi locali con altezza interpiano inferiore a quella prescritta o requisiti illuminotecnici non conformi alle norme in vigore, è ammesso il mantenimento delle altezze interpiano e dei rapporti illuminotecnici esistenti.
18. Le aree libere esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare di PRGC, sono inedificabili e potranno essere utilizzate esclusivamente per adeguamento degli standard di servizio pubblico (verde, gioco, sport o parcheggio), o per servizi privati di uso pubblico; fatto salvo quanto disposto al precedente comma 11, nelle aree libere in sedimi privati interni ai lotti già edificati, è pertanto vietata l'edificazione di qualsiasi tipo di costruzione ed è fatto obbligo di rimuovere quelle eventualmente esistenti, anche di carattere precario ed anche se non rilevate nelle Tavole di PRGC: la riqualificazione degli spazi liberi interni con la eliminazione degli elementi deturpanti (tettoie, bassi fabbricati o altre preesistenze degradanti) ritenuti incompatibili con l'ambiente del luogo, potrà essere prescritta in sede di rilascio dei titoli abilitativi edilizi e gli elementi ritenuti non deturpanti potranno essere ripristinati o mantenuti con l'impiego sostitutivo dei prescritti materiali propri della tradizione locale.

E' inoltre fatto divieto di apportare significative modifiche allo "stato" delle aree libere, salvo quelle finalizzate alla riqualificazione degli spazi e dell'arredo urbano, alla migliore sistemazione delle pavimentazioni esterne e del verde e dei caratteri ambientali propri delle aree stesse; la sistemazione delle aree libere spetta al titolare dell'intervento sulle unità edilizie a cui le aree libere sono asservite; nel caso di aree a regime condominiale, la sistemazione spetta al titolare dell'intervento per la quota o parte di competenza.

Tutti gli interventi ammessi nelle aree libere dei NAF, devono prevedere la sistemazione complessiva dell'area di pertinenza con riferimento alle pavimentazioni, agli spazi per giardini, piccoli orti e/o frutteti, con la tutela delle alberature esistenti: le nuove pavimentazioni esterne o da ripristinare debbono essere realizzate con materiali litoidi o con ghiaietto, ed eventualmente, in accordo con gli uffici tecnici comunali sentita la CLP, anche con elementi prefabbricati compatibili con il contesto.

19. A fronte della struttura insediativa dei Nuclei di Antica Formazione, delle articolazioni fisiche degli spazi e della struttura planovolumetrica ad elevata densità, per tutti gli interventi che comportano un incremento di Carico Urbanistico, le pertinenti Dotazioni Territoriali (se non diversamente reperibili anche all'esterno dei NAF), possono sempre essere "monetizzate" ai sensi dei precedenti artt. 4 e 14.
20. In accordo con le disposizioni di cui *all'art. 2.14 delle NTA del PTP vigente*, gli interventi sugli spazi pubblici e/o sugli spazi aperti direttamente percepibili dalle pubbliche vie o piazze, vanno accompagnati da uno specifico studio/elaborato progettuale riferito ai materiali, ai colori ed alle forme, che ne dimostri la compatibilità con la morfologia e gli elementi specifici dell'impianto storico urbano, nel rispetto delle disposizioni a carattere edilizio di cui ai commi precedenti

Art. 23 Edifici ed aree di interesse storico, artistico e di valore documentario: "Repertorio dei Beni"

1. Il PRGC, nelle Tavole di Progetto T., individua:
 - a) i Beni immobili tutelati con Dichiarazione di interesse culturale ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 s.m.i (*"art. 13"*)
 - b) i Beni immobili tutelati ex comma 5. Art. 10 D.Lgs. 42/2004 s.m.i (*"la cui esecuzione risale ad oltre 70 anni"*), per i quali non si è avviata e/o conclusa la Verifica dell'interesse culturale di cui all'*"art. 12 del D.Lgs."*
 - c) i Beni individuati a sensi del *"1° comma art. 24, L.R. 56/77 s.m.i."*
2. Tutti gli specifici Beni sono puntualmente riconosciuti e trattati in apposite Schede nell'elaborato "Repertorio dei Beni": tali Schede comprendono una parte identificativa, classificatoria, ed una parte normativa riportante le "prescrizioni particolari" per il singolo Bene e/o per "Gruppi" di Beni con caratteristiche simili; la parte identificativa ha valore documentale di riferimento per l'indirizzo e la valutazione degli interventi possibili, mentre la parte normativa ha carattere prescrittivo e prevalente anche nei confronti di altre e diverse indicazioni contenute negli elaborati di PRGC, tra cui le stesse NTA.
3. Gli interventi subordinati al rilascio di specifico titolo abilitativo, relativo agli edifici del "Repertorio dei Beni" di cui alla lettera c) del precedente comma 1, vanno sottoposti al parere vincolante della Commissione Locale del Paesaggio, ai sensi del *"comma 7, art. 49, L.R. 56/77 s.m.i."* e qualora siano relativi ad edifici tutelati ai sensi del Titolo II del D.Lgs. 42/2004 s.m.i. è necessario il parere della Soprintendenza.
4. Gli interventi sugli edifici tutelati dal D.Lgs. 42/2004 s.m.i, di cui alle lettere a) e b) del precedente comma 1, sono sottoposti ad autorizzazione della competente Soprintendenza, ai sensi della legislazione vigente.
5. Per tutti Beni di cui al presente articolo, se non diversamente disposto nelle specifiche "Prescrizioni particolari" di cui al "Repertorio", sono da intendersi ammesse, in quanto compatibili, tutte le destinazioni d'uso già richiamate per i Nuclei di Antica Formazione di cui all'art. 22 NTA, purché le eventuali trasformazioni necessarie siano compatibili con i caratteri storico documentali, compositivi e materici dei beni.
6. Nel "Repertorio dei Beni", in apposita Sezione vengono inoltre individuati quegli elementi fisico-antropici ("segni marcatori territoriali") che contribuiscono a caratterizzare il paesaggio agrario, e che definiscono "Sistemi, insiemi di beni" letti, interpretati e trattati, nella loro capacità di definire una rete diffusa di riconoscibilità, con modalità di intervento e di tutela e valorizzazione complessiva, integrata per l'intero Sistema (i grandi Canali irrigui / i Percorsi di connessione / le Cascine): al termine di ciascuna caratterizzazione di Sistema, sono riportate puntuali "Prescrizioni particolari" da intendersi specifiche ed integrative delle disposizioni a carattere più generale riportate nel testo delle presenti NTA.

Art. 24 Aree a verde privato (Vp)

Definizione:

1. Le tavole di Piano classificano con tale destinazione, le aree prevalentemente destinate al mantenimento ed alla formazione del verde per giardini e parchi privati, orti, annesse alle unità edilizie contigue e/o di autonomo utilizzo; la loro finalità è di contribuire alla sostenibilità ambientale complessiva dei tessuti insediativi ove sono collocate, garantendo permeabilità dei suoli e riducendo l'effetto "isola di calore" nelle aree urbanizzate.

Condizioni di ammissibilità degli interventi:

2. Tali aree non sono dotate di capacità edificatoria, pertanto non contribuiscono al calcolo dei parametri IF e SCom, e risultano non edificabili ai fini di un uso diretto per l'insediamento di nuove costruzioni con la sola eccezione di quanto specificato ai successivi commi.
3. In tali aree deve essere comunque garantito un indice di permeabilità IPF non inferiore al 65%; nel rispetto di tale Indice possono essere realizzati esclusivamente:
 - a. parcheggi pertinenziali, aree cortilizie, accessi e distribuzioni carrai e pedonali, da realizzare preferibilmente con materiali permeabili e/o semipermeabili (prato armato, autobloccanti forati, etc.);
 - b. attrezzature sportive private pertinenziali (campi da tennis, piscine, campi da gioco ...) nonché piccole serre a servizio del fondo;
 - c. box per auto e/o locali per ricovero attrezzi, con altezza massima all'estradosso della copertura di ml. 3,00 ed altezza interna media minore di ml. 2,70, in misura massima di mq. 25 di Superficie Accessoria ("SA" da R.E.) per ogni unità edilizia a cui è asservito il verde privato, o per ogni singolo lotto/mappale a cui è assegnata tale destinazione;
 - d. tettoie aperte e/o altri locali tecnici di pertinenza delle attrezzature di cui al punto b., da contenere comunque nel limite massimo del 10% di IC (comprensivo dei fabbricati di cui al punto c.) dell'area in disponibilità azzonata, con un massimo di 200 mq di superficie coperta ammessa in presenza di superfici > 2.000 mq.
4. Eventuali fabbricati esistenti in tali aree alla data di adozione della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare, potranno essere mantenuti ed adeguatamente sistemati con opere di manutenzione ordinaria e straordinaria che non comportino aumento della superficie calpestabile (SCa), se non contenuta nei limiti di cui al comma precedente. Nell'area individuata in adiacenza alla Chiesa di San Giovanni, qualsiasi manufatto deve rispettare la distanza minima (visuale libera) di 30 ml dal "Bene architettonico" inserito nel "Repertorio".

Disposizioni particolari:

5. E' 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. 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. Eventuali modificazioni del suolo debbono comunque essere finalizzate al miglioramento complessivo dell'assetto vegetale e drenante dell'area.
6. Le sistemazioni del verde e degli impianti vegetali, qualora riferite ai possibili interventi di Compensazione disposti ai sensi dell'art. 35, sono da realizzare con le caratteristiche di cui al successivo art. 40 (e relative "Modalità attuative").
7. I fabbricati di cui alla lettera c. del comma 3, sono da realizzarsi preferibilmente in muratura, in legno, con esclusione categorica di prefabbricati in lamiera, o utilizzando altri materiali comunque rispettosi delle caratteristiche tipologico-formali del contesto edilizio/urbanistico in cui si collocano.
8. Le recinzioni ammesse nelle aree verdi sono unicamente del tipo a paletti in ferro, su plinti isolati, per una altezza di m.1,80 preferibilmente con siepe sempreverde o quinta arbustiva: sono fatti salvi i completamenti in continuità di recinzioni già esistenti in muratura o con cordoli ed i completamenti in continuità di recinzioni prescritte per le aree dei tessuti insediativi alle quali il verde privato è direttamente asservito o accorpato.

CAPO 4° USI per ATTIVITA' ECONOMICHE

Art. 25 Aree del tessuto insediativo delle attività economiche (AE)

Definizione:

1. Le Aree individuano le parti del territorio sostanzialmente già urbanizzato con destinazione specializzata per le destinazioni economiche (produttive e terziarie commerciali), costituite da comparti edificati ed in ridotta misura lotti liberi di completamento, configurate ed esterne al tessuto insediativo residenziale, e corrispondenti alle morfologie insediative di tipo m.i.5 "art. 37 NTA del P.P.R vigente"; le finalità del PRGC sono di rendere urbanisticamente compiuti gli insediamenti mediante opere di completamento e riqualificazione urbanistica ed edilizia, finalizzate alla dotazione di infrastrutture carenti nonché di riassetto ambientale. Tali aree sono classificate come "zona territoriale omogenea B" ai sensi del D.M. 1444/68. Esclusivamente le aree individuate nei Comparti "AE" di cui al successivo comma 17 (e seguenti) sono classificate come "zona territoriale omogenea D" ai sensi del D.M. 1444/68.

Destinazioni d'uso proprie, compatibili o complementari:

2. L'Ambito normativo individua un articolato Mix funzionale "AE" (di seguito MIX AE) che ammette tutte le seguenti specifiche destinazioni
 - a) Attività industriali ed artigianali di produzione, comprensive di depositi e magazzini connessi all'attività, di spazi per la commercializzazione all'ingrosso ed al dettaglio (spacci aziendali) dei beni prodotti, di servizi ed uffici connessi all'attività; le attività artigianali di "manutenzione" (quali meccanici, elettrauti, carrozzieri, altri similari..) sono in generale assimilate alle attività artigianali di produzione (fatte salve le compatibili specificazioni di cui all'art. 20);
 - b) Attività di deposito e di stoccaggio di beni e merci in genere, al coperto e/o all'aperto, comprensive della commercializzazione di servizi alle unità locali di produzione e le attività di supporto e di servizio quali i centri di assistenza ai mezzi di trasporto;
 - c) Attività di deposito a cielo aperto e di rottamazione, comprensive delle attività di smontaggio, selezione, accatastamento e compattamento, commercializzazione, recupero e riciclaggio dei materiali rottamati;
 - d) Attività di produzione, ricerca, studio e sperimentazione, finalizzate alla innovazione ed alla formazione nel campo dello sviluppo di tecnologie produttive avanzate, incubatori di "start-up";
 - e) Attività commerciali al dettaglio, nei limiti tipologico/dimensionali della programmazione settoriale vigente ("urbanistica commerciale"), comprensivi di depositi, magazzini, locali di lavorazione e di servizio, gli spazi espositivi e gli eventuali uffici connessi: in tale definizione, in attuazione delle disposizioni regionali relative alle destinazioni "commerciali" (lett. a), comma 1, art. 24 vigente D.C.R. "indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa"), sono ricompresi anche i pubblici esercizi e le attività di ristorazione, l'artigianato e le attività terziarie al servizio della persona;
 - f) Attività di commercio all'ingrosso comprensivi di depositi, magazzini, locali di lavorazione e di servizio, gli spazi espositivi, gli eventuali uffici connessi; rientrano in tale classificazione anche le attività che prevedono commercializzazione al dettaglio di merci e materiali ad alto ingombro (quali ad es. materiali edili, automezzi etc.);
 - g) Attività di servizio di pertinenza alle attività economiche (spogliatoi, mense, infermerie, locali di ristoro e ricreazione);
 - h) Attività terziarie e direzionali e quelle complementari per attrezzature ricreative (centri benessere ...), locali di spettacolo;
 - i) Distributori di carburante comprensivi anche dei servizi complementari di assistenza e di vendita consentiti dalle disposizioni normative vigenti.
 - j) Residenza di titolari, custodi o personale che deve obbligatoriamente risiedere, per ragioni di sicurezza o di efficienza degli impianti, presso la sede dell'attività, da registrare con vincolo notarile di pertinenzialità con l'unità produttiva/artigianale ("lettera f bis) del comma 1 dell'articolo 26 della l.r. 56/1977 s.m.i."): max 150 mq SL, e comunque non superiore ad 1/3 della SL destinata all'attività economica, per ogni Unità Locale; nell'ambito di interventi con SL destinata alla attività economica, complessivamente inferiore a mq 400 non è ammessa la realizzazione di residenze e foresterie)

Modalità di intervento:

3. Intervento edilizio diretto, con singolo titolo abilitativo; SUE o PdCC nei Comparti di Completamento e di Nuovo Impianto indicati graficamente nelle Tavole di Progetto (*successivi commi 17 e sgg.*)

Tipi di intervento:

4. Nel rispetto delle indicazioni e delle classificazioni di cui al precedente Capo 3° del Titolo I, sono ammessi tutti i tipi di intervento.

Parametri:

5. Tutti gli interventi ammessi, devono rispettare i seguenti parametri:
 - IC = 60% max
per gli interventi di pertinenza di destinazioni commerciali, terziarie e direzionali deve anche essere rispettato il parametro IF = 1 mq/mq
 - IPF = 10% minimo
 - H = 15,00 ml, fatti salvi i volumi tecnici ed altezze maggiori preesistenti
L'altezza massima di 15 ml può essere derogata in casi eccezionali valutati dall'Ufficio Tecnico, per quella porzione di edificio strettamente necessaria a contenere impianti tecnologici tipici dell'attività che dovrà svolgersi all'interno dell'edificio stesso.
 - D tra edifici: non inferiore a ml 10,00 fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti
 - D da confini: pari almeno a ½ dell'altezza delle nuove costruzioni e comunque non inferiore a ml 5,00, e fatto salvo quanto precisato al comma 9;
 - D da strade: non inferiore a ml 10,00 (se interni al perimetro dell'abitato ex CdS, pari almeno a "D da confini")

Disposizioni generali:

6. Tutti i nuovi fabbricati, gli ampliamenti ed i completamenti consentiti, comprese le residenze di pertinenza degli insediamenti, devono essere realizzati con tipologie compatibili con i fabbricati destinati all'attività economica, con l'obiettivo, sia in caso di nuova costruzione che di ampliamento dell'esistente, di ottenere soluzioni tipologiche e di impianto unitarie.
7. Ogni intervento che modifichi, in ampliamento, le superfici (SL) già esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare di PRGC, è sottoposto alla stipula di apposito atto d'obbligo o convenzione, al fine di consentire il reperimento della dotazione minima, anche pregressa con riferimento alla superficie fondiaria complessiva della rispettiva unità locale, degli standards previsti dalla normativa vigente (vd. artt. 16 e 17) con riferimento alla specifica e pertinente destinazione d'uso (produttiva, commerciale, terziaria).
8. In caso di precedenti cessioni e/o assoggettamenti ad uso pubblico di aree standards eccedenti i minimi richiesti, a fronte di adeguata documentazione di supporto ed in accordo con gli uffici tecnici comunali, è consentita una valutazione a compensazione parziale o totale dei nuovi fabbisogni.
9. E' ammessa la costruzione in aderenza, previo accordo scritto con i confinanti, e la assunzione di servitù, registrate e trascritte, per distanze dai confini inferiori a quelle indicate al comma 5, esclusivamente nel caso in cui sia acconsentito dalle specifiche normative di sicurezza.
10. La quantificazione degli spazi per parcheggi privati di cui alle disposizioni normative vigenti ("L.S. 122/89", in misura non inferiore a 1 mq per 10 mc di costruzione), deve essere riferita al volume (V) degli edifici esistenti e/o previsti dall'intervento: nel caso di edifici ad un solo piano fuori terra a destinazione produttiva, commerciale, terziaria si assume convenzionalmente un'altezza di ml 4,00 qualora l'altezza dell'edificio superi tale limite.
11. Lungo i confini tra l'area destinata ad insediamenti per attività economiche e le aree limitrofe a destinazione agricola, l'edificazione ammessa per i nuovi ampliamenti, deve rispettare un adeguato arretramento dalla linea di confine, entro il quale deve essere realizzata una fascia con piantumazione obbligatoria ed intensa di alberi di non alto fusto.

12. Gli elaborati progettuali dovranno indicare, per le aree a verde di cui al comma precedente, le caratteristiche delle piantumazioni e delle siepi prescelte: la verifica della avvenuta messa a dimora delle stesse e del rispetto della quota minima IPF, rientrerà nelle condizioni necessarie per l'agibilità dell'intervento edilizio.

Disposizioni particolari per le aree per attività economiche interne al tessuto insediativo residenziale:

13. Il PRGC individua due aree (l'una nel Capoluogo e l'altra in Cavagliano) con attività economiche in essere che vengono confermate, per le quali le destinazioni d'uso compatibili di cui al precedente comma 2 debbono intendersi limitate a quelle già presenti e comunque non nocive o moleste a parere dell'Autorità sanitaria competente, nel pieno rispetto della compatibilità acustica definita dalla presenza delle aree residenziali limitrofe.

Per tali aree con titolo abilitativo diretto sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio con l'applicazione dei parametri di cui al precedente comma 5 con le seguenti specificazioni:

IC = 50% max

per gli interventi di pertinenza di destinazioni commerciali, terziarie e direzionali deve anche essere rispettato il parametro IF = 0,5 mq/mq

H = 10,00 ml, fatti salvi i volumi tecnici ed altezze maggiori preesistenti

A seguito di cessazione dell'attività in essere, solo ed esclusivamente tramite SUE esteso all'intera Superficie di riferimento, l'area potrà essere trasformata per gli usi di cui al "MixR" del precedente art. 20: in tal caso potrà essere recuperata tutta la SL preesistente applicando i parametri di cui al comma 6 dell'art. 20 riferiti agli "Ambiti Rt", fatta eccezione per IF.

Le dotazioni territoriali di competenza, gli "standards residenziali" dell'art. 15 nella misura qui prescritta di 30 mq di SL/ab (90 mc di V/ab), debbono obbligatoriamente essere reperite all'interno della ST oggetto di SUE e non possono essere monetizzate: il mancato rispetto di tale condizione "autocontenitiva" dell'incremento di carico urbanistico riferito all'incremento di capacità insediativa residenziale, comporta la necessità di formazione/approvazione di specifica Variante di PRGC per consentire l'intervento di trasformazione.

La trasformazione per il riuso funzionale residenziale è comunque sempre condizionata al rispetto delle prescrizioni normative vigenti relative alla eventuale necessità di bonifica ambientale del sito.

Disposizioni particolari per le aree per attività economiche esterne al tessuto insediativo consolidato:

14. Il PRGC individua i sedimi di pertinenza di unità locali per attività economiche esterne al Centro abitato (ed al tessuto insediativo consolidato) per i quali sono confermate le destinazioni d'uso di cui al precedente comma 2: nel rispetto delle specifiche condizioni e limitazioni prescritte dalle disposizioni di natura idrogeologica di cui al successivo Capo 2°, Titolo V delle NTA, gli interventi ammessi debbono applicare i seguenti specifici parametri:

IC = 40% max (è comunque ammesso un ampliamento del 30% della SC esistente)

per gli interventi di pertinenza di destinazioni commerciali, terziarie e direzionali deve anche essere rispettato il parametro IF = 0,5 mq/mq

IPF = 20% minimo

H = 10,00 ml, fatti salvi i volumi tecnici ed altezze maggiori preesistenti

L'altezza massima di 10 ml può essere derogata in casi eccezionali valutati dall'Ufficio Tecnico, per quella porzione di edificio strettamente necessaria a contenere impianti tecnologici tipici dell'attività che dovrà svolgersi all'interno dell'edificio stesso.

D tra edifici: non inferiore a ml 10,00 fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti

D da confini: pari almeno a ½ dell'altezza delle nuove costruzioni e comunque non inferiore a ml 5,00, e fatto salvo quanto precisato al comma 9;

D da strade: non inferiore a ml 10,00

In ogni caso per tutti gli interventi che comportano incremento di SL, è prescritta l'applicazione di un Indice di Compensazione (Ic) non inferiore a 0,25 ml/mq o 0,5 mq/mq (i mq oggetto di intervento sono qui da intendersi riferiti all'incremento di SC): gli impianti vegetali conseguenti debbono essere realizzati a creare un'adeguata fascia di fitta piantumazione a schermatura lungo il confine perimetrale di pertinenza, fascia che comunque concorre al rispetto dell'indice IPF (commi 11 e 12 precedenti).

Per le aree di pertinenza degli impianti di distribuzione carburanti, fatta salva la prescrizione di cui al precedente capoverso, sono da intendersi richiamate ed applicate le specifiche disposizioni settoriali di cui al comma 6 del precedente art. 13.

Disposizioni particolari per gli insediamenti commerciali:

15. La realizzazione di nuovi fabbricati o l'ampliamento degli esistenti, destinati o da destinare a strutture di vendita commerciale può essere consentita esclusivamente nel rispetto dell'"*Allegato Normativo*" dei "*Criteri commerciali*" vigenti (che qui si intendono interamente richiamati) con riferimento all'individuazione degli Addensamenti e delle Localizzazioni Commerciali, e della tabella di Compatibilità Territoriale dello Sviluppo, (ivi Allegata) nel pieno rispetto delle disposizioni regolamentari vigenti in materia.
Ai sensi dell'art. 14, comma 3, "D.C.R. 563-13414 del 29.10.99 (come da ultimo modificata dalla D.C.R. n. 191-43016 del 20.11.2012) è consentito il riconoscimento di localizzazioni commerciali "L1" in fase d'istanza di autorizzazione commerciale.
16. L'ammissibilità degli interventi con destinazioni commerciali nelle Aree di cui al presente articolo, è subordinata alle seguenti condizioni di carattere generale:
- ✓ che ogni intervento per attrezzature commerciali, esistenti o di nuova costruzione, prima di ogni esame di natura urbanistica sia stato sottoposto a verifica di conformità con gli indirizzi ed i criteri di cui alla legislazione regionale di settore vigente, in attuazione del "*DLgs 114/98*";
 - ✓ che vi sia la disponibilità di adeguate aree da destinare a servizi e parcheggi nella misura stabilita al precedente art. 17 e con riferimento alla LR 56/77 smi, art. 21;
 - ✓ che siano rispettate le disposizioni di cui alla "*D.C.R. n° 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i.*"; con particolare riferimento agli artt. da 23 a 27;
 - ✓ che vi sia adeguata possibilità di accesso alla viabilità pubblica nel rispetto di quanto stabilito dalla normativa nazionale in materia.

Disposizioni particolari per i Comparti di completamento e nuovo impianto (PdCC/SUE)

17. I Comparti, come perimetrati nelle Tavole di Progetto T. (con corrispondenti sigle AE1, Ae2, AE3), debbono essere attuati in virtù di una proposta progettuale unitaria estesa a tutto il perimetro; il progetto deve prevedere la completa cessione delle aree destinate a nuova viabilità se previste; le aree per servizi e attrezzature pubbliche debbono essere cedute o asservite ad uso pubblico nella misura del valore di superficie maggiore tra quello eventualmente indicato e quello risultante dall'applicazione delle quantità riportate ai precedenti artt. 16 e 17.
18. Nell'attuazione degli interventi sono da intendersi come prescrittive le previsioni viarie di nuovo impianto, eventualmente individuate nelle Tavole di PRGC, mentre le localizzazioni delle aree standards a verde e parcheggi possono essere modificate esclusivamente nell'ambito di formazione di un SUE o PdCC unitario esteso a tutta la perimetrazione interessata.
19. Nell'attuazione degli interventi relativi ai Comparti così perimetrati, l'indice di edificabilità (per destinazioni commerciali, terziarie e direzionali), deve essere inteso come Indice di edificabilità Territoriale ($IT = 0,5 \text{ mq/mq}$), mentre l'indice di permeabilità è calcolato sulla ST di riferimento e conseguentemente prescritto in $IPT = 20\%$: sono confermati i parametri IC (60%), di altezza (H) ed i valori di Distanza riportati al comma 5..
20. Gli interventi di Compensazione ambientale prescritti ai sensi del successivo art. 35, oltre che nelle aree a verde pubblico di competenza di ciascun Comparto o nelle fasce di piantumazione individuate in corrispondenza dei bordi di diretta relazione con il paesaggio agrario, sono prioritariamente da realizzare nell'area a servizi di progetto "C_AE" individuata appositamente dal PRGC quale pertinenza delle destinazioni di cui al presente articolo: in tale area, oltre agli impianti vegetali da attuare con le modalità di cui al successivo art. 40 da raccordare alla dotazione arborea preesistente da riqualificare, sono da realizzare interventi che consentano un'adeguata laminazione delle acque di ruscellamento provenienti dal rilievo collinare anche mediante la formazione di dimensionate aree umide.

21. Per tutti i Comparti sono da intendersi esplicitamente richiamate tutte le specifiche prescrizioni inerenti la "sostenibilità ambientale degli interventi" come riportate al successivo Titolo III NTA. Per tutti gli interventi che comportino la trasformazione delle superfici boscate si richiamano esplicitamente le prescrizioni di cui ai commi 2, 3 e 4 del successivo art. 40 NTA. Si intendono inoltre richiamati i contenuti dell'"Accordo di Pianificazione" (già sottoscritto con la Provincia di Novara ed i Comuni di Oleggio e Marano Ticino) per quanto concerne le aree di nuovo impianto ed insediamento produttivo, con particolare riferimento alle caratteristiche ed alle condizioni realizzative elencate all'art. 7 del citato "Accordo".
22. Inoltre, per i nuovi fabbricati da realizzare nelle aree di diretta confrontanza con il paesaggio agrario aperto, sono da rispettare gli specifici "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia", approvati dalla Regione Piemonte con D.G.R. 22 Marzo 2010, n. 30-13616, nell'ambito degli strumenti per la salvaguardia e valorizzazione del paesaggio.
23. Nell'attuazione degli interventi sono inoltre da rispettare le seguenti specifiche disposizioni particolari:

Comparti AE1, AE3:

- i Comparti individuano specifiche aree per l'ampliamento ed il completamento degli insediamenti produttivi esistenti, e possono essere attuati con singolo PdCC che consideri l'intera ST interessata e definisca di conseguenza l'articolazione e la distribuzione delle aree a standards di competenza (per AE1: da collocare preferibilmente sui fronti strada della prevista nuova viabilità);
- le aree a standards di competenza (10% della SF per i completamenti produttivi) debbono essere computate anche in riferimento all'insediamento preesistente per recuperare eventuali carenze di dotazioni pregresse;
- per AE1: debbono essere dismessi i sedimi per la realizzazione delle nuove tratte di viabilità ad uso pubblico verso il confine ad est e a sud (con realizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti) ove innestare la nuova distribuzione di accesso agli insediamenti produttivi previsti; le dotazioni territoriali del comparto AE1 debbono comprendere anche un percorso ciclo-pedonale, quale elemento di margine verso l'ambito sportivo posto a Est, atto a garantire un adeguato raccordo con la rete ciclabile esistente e prevista; per AE3: sui sedimi messi a disposizione va realizzata la nuova tratta di viabilità a nord dell'insediamento produttivo, di collegamento dalla nuova rotatoria su via Libertà a via dell'Industria;
- per AE1: debbono essere razionalizzati gli accessi sulla viabilità pubblica dell'insediamento produttivo con quelli preesistenti su via Libertà, privilegiando per i mezzi pesanti l'accesso dalla nuova viabilità prevista (ad est e a sud) con corsia di innesto sia in entrata che in uscita;
- nelle porzioni a confine verso est e verso il Comparto residenziale Rc5 va realizzata una fascia di adeguata profondità (tendenzialmente 15 ml) fittamente piantumata, che oltre a contribuire al rispetto dell'indice IPT, concorre in quota parte a garantire gli interventi di compensazione ambientale (ex art. 35 NTA) se realizzata ai sensi delle "Modalità attuative" di cui all'art. 40: in tale fascia, se non diversamente collocabili, possono essere realizzate limitate superfici accessorie di pertinenza delle attività da insediare, tali da non compromettere la funzionalità e la continuità della fascia, oltre alle prescritte vasche di raccolta delle acque meteoriche da realizzare nel rispetto del successivo art. 36.
- le restanti quote di interventi per la compensazione ambientale debbono essere attuate nell'area per servizi pubblici individuata con la sigla "C_AE" mettendo a disposizione sedimi opportunamente riqualificati sotto il profilo del valore ecosistemico complessivo nel rispetto delle specifiche indicazioni tipologiche da concordare con l'Amministrazione comunale e da formalizzare in sede di Convenzione.

Comparto AE2:

- il SUE previsto per attuare interventi di nuovo impianto, se ritenuto di interesse e/o opportuno, può essere sviluppato considerando anche le aree libere (già destinate per attività economiche dal PRGC vigente) a confine verso nord-ovest, dimensionando

- complessivamente le aree a servizi, la loro distribuzione ed accessibilità, in maniera unitaria e coordinata anche con riferimento alle strutture commerciali già esistenti;
- le aree per servizi pubblici di competenza (da computare ai sensi degli artt. 16 e 17 in relazione alle specifiche destinazioni d'uso dei fabbricati da realizzare) sono preferibilmente da concentrare sull'affaccio a nord in adiacenza alle tratte di nuova viabilità previste (con sedime da dismettere, richiamate integralmente le disposizioni di cui al terzo alinea dei Comparti AE1, AE3); le dotazioni territoriali del comparto AE2 debbono comprendere anche un percorso ciclo-pedonale, quale elemento di margine verso l'ambito sportivo posto a Est, atto a garantire un adeguato raccordo con la rete ciclabile esistente e prevista;
 - qualora la capacità edificatoria del Comparto sia utilizzata in quota prevalente (> 50% SL realizzabile) per destinazioni commerciali che consentano l'insediamento di medie e/o grandi strutture di vendita, deve obbligatoriamente essere prevista una nuova viabilità di distribuzione con direzione nord-sud verso il confine ovest del Comparto, che si innesti a continuazione della viabilità già realizzata a sud in corrispondenza delle aree a parcheggio delle strutture commerciali già esistenti;
 - deve essere realizzata la fascia di profondità minima fittamente piantumata come riportata nelle Tavole di Progetto T., nel rispetto delle specifiche disposizioni già riportate al penultimo punto di competenza del Comparto AE1 (anche per le compensazioni ambientali sono da intendersi qui richiamate le disposizioni di cui all'ultimo alinea dei Comparti AE1, AE3).

Art. 26 Aree per impianti ed attrezzature per il tempo libero (TL)

Definizione:

1. Il Piano classifica con questa definizione di Ambito specialistico le aree di pertinenza di insediamenti esistenti destinate ad impianti ed attrezzature destinati ad attività sportive, ricreative, culturali, ricettive e in genere per il tempo libero, costituite da comparti già infrastrutturati e/o da completare, configurati ed esterni al tessuto insediativo consolidato, e corrispondenti alle morfologie insediative di tipo m.i.8 "art. 39 NTA del P.P.R vigente"; le finalità del PRGC sono di rendere urbanisticamente compiuti gli insediamenti mediante opere di completamento e riqualificazione urbanistica ed edilizia, finalizzate alla dotazione di infrastrutture carenti, nonché di riassetto ambientale.
Tali aree sono classificate come "zona territoriale omogenea C" in virtù delle ridotte densità esistenti ed ammesse, ai sensi del D.M. 1444/68.

Destinazioni d'uso proprie, compatibili o complementari:

2. L'Ambito normativo individua un articolato Mix funzionale che ammette tutte le seguenti specifiche destinazioni:
 - a) Attività private di carattere terziario-commerciale per la pratica sportiva, attività ricreative, culturali, ed in termini generali per il tempo libero (centri benessere ...) e tutte le attività di servizio pertinenti connesse
 - b) Attività turistico-ricettive (alberghiere e per l'ospitalità collettiva, comprese le attività per il soggiorno temporaneo e quelle complementari di ristorazione, sale riunioni...), solo ed esclusivamente se collegate con gli impianti e le attrezzature per il tempo libero insediate e/o da insediare ed in ogni caso ad occupare una superficie inferiore a quella dell'attività propria e prevalente.
 - c) Residenza di titolari, custodi o personale che deve obbligatoriamente risiedere, per ragioni di sicurezza o di efficienza degli impianti, presso la sede dell'attività: max una unità abitativa (max 150 mq SL) per unità locale con SC < 500 mq), 2 unità abitative (max 150 mq SL ciascuna) per unità locale con SC > 500 mq); comunque la SL residenziale non può essere superiore ad 1/3 della SL destinata all'attività economica; le unità abitative sono da registrare con vincolo notarile di pertinenzialità con l'attività propria.
 - d) Commercio al dettaglio, nel limite dimensionale dell'"esercizio di vicinato" ed esclusivamente limitato ai beni di pertinenza e/o complementari al servizio fornito.

Modalità di intervento:

3. Intervento edilizio diretto, con singolo titolo abilitativo, per tutti gli interventi di recupero e ristrutturazione (anche con ampliamento della SL) dei fabbricati e delle strutture esistenti; PdCC.(o SUE) esteso a tutto il singolo Comparto per la realizzazione di nuovi fabbricati strutturalmente autonomi.

Tipi di intervento:

4. Nel rispetto delle indicazioni e delle classificazioni di cui al precedente Capo 3° del Titolo I, sono ammessi tutti i tipi di intervento.

Parametri:

5. Tutti gli interventi ammessi, devono rispettare i seguenti parametri, oltre a quelli riportati ai commi successivi calibrati per ciascun Comparto:
H = 7,5 ml, massimo 2 piani fuori terra e fatti salvi: i volumi tecnici, le altezze maggiori preesistenti, e le diverse ulteriori specificazioni ai commi successivi
D tra edifici: non inferiore a ml 10,00 fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti
D da confini: non inferiore a ml 10,00 per nuovi fabbricati;
D da strade: non inferiore a ml 10,00

Disposizioni generali:

6. Tutti i nuovi fabbricati, gli ampliamenti ed i completamenti consentiti, comprese le residenze di pertinenza degli insediamenti, devono essere realizzati con tipologie architettoniche e materiali compatibili con la tradizione costruttiva locale, con l'obiettivo, sia in caso di nuova costruzione che di ampliamento dell'esistente, di ottenere soluzioni tipologiche e di impianto unitarie, con particolare attenzione alle strutture ed ai fabbricati pertinenziali ed accessori.
7. Ogni intervento che modifichi, in ampliamento, le superfici lorde (SL) già esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare di PRGC, è sottoposto alla stipula di apposito atto d'obbligo o convenzione, al fine di consentire il reperimento della dotazione minima, con riferimento alla superficie fondiaria della rispettiva attività economica, degli standards previsti dalla normativa vigente (vd. art. 17) di pertinenza della specifica destinazione d'uso terziaria.
8. Per tutti i Comparti come perimetrati, è ammessa la possibilità di realizzare recinzioni a confine di tipo in rete metallica agganciata a paletti in ferro e/o in legno infissi nel terreno, purché la rete sia annegata o schermata con siepe oppure accompagnata da impianti arborei/arbustivi.
9. Tutti gli interventi edilizi che comportano incremento di SL, tutti gli interventi di riutilizzo per le destinazioni ammesse, nonché eventuali significativi interventi di modifica/alterazione morfologica dei luoghi, sono tenuti all'applicazione dell'indice di compensazione (Ic), nella misura prescritta non inferiore a 0,25 ml/mq o 0,5 mq/mq; nel caso di nuova costruzione e/o ampliamento per destinazioni proprie, compatibili o complementari i mq di riferimento dell'indice sono riferiti alla STot (come definita dal R.E. vigente) di nuova realizzazione; in caso di riutilizzo per le destinazioni ammesse i mq di riferimento sono riferiti alla STot oggetto di riutilizzo; nel caso di trasformazione/miglioramenti fondiari sono quelli oggetto di alterazione morfologica (ove 1 mq = 1 mc).
10. In aggiunta, anche tutti gli interventi di trasformazione urbanistico/edilizia comportanti consumo di suolo in maniera irreversibile, debbono prevedere contestualmente un'adeguata e corrispondente compensazione ambientale/ecologica, rapportata al saldo delle superfici rese impermeabili, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo art. 35.
11. Per tutti i Comparti sono da intendersi esplicitamente richiamate tutte le specifiche prescrizioni o raccomandazioni inerenti la "sostenibilità ambientale degli interventi" come riportate al successivo Titolo III NTA.
12. Lungo i confini tra l'area perimetrata ed aree limitrofe a destinazione agricola, l'edificazione ammessa deve rispettare un arretramento minimo di mt. 10,00 dalla linea di confine, entro il quale deve essere realizzata una fascia con piantumazione obbligatoria avente una larghezza adeguata da realizzare nel rispetto delle "Modalità attuative" di cui al successivo art. 40. Gli elaborati progettuali dovranno indicare, per tutte le aree a verde di cui al presente articolo, le caratteristiche delle piantumazioni e siepi prescelte, e la verifica della avvenuta messa a dimora delle stesse rientrerà nelle condizioni necessarie per il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità del fabbricato.
13. Inoltre, per i nuovi fabbricati da realizzare nelle aree di diretta confrontanza con il paesaggio agrario aperto, si richiamano gli specifici "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia", approvati dalla Regione Piemonte con D.G.R. 22 Marzo 2010, n. 30-13616, nell'ambito degli strumenti per la salvaguardia e valorizzazione del paesaggio.

Disposizioni particolari:**14. Comparto TL2 (area "Bulè")**

IC = 10% massimo, calcolato sulla complessiva SF di azzonamento, al netto delle superfici occupate da impianti sportivi all'aperto (piste, piscine, campi da calcio e tennis,)

IF = 0,08 mq/mq

IPF = 80% minimo (o inferiore se preesistente)

Gli interventi di trasformazione ammissibili all'interno dell'area individuata, debbono essere indirizzati prevalentemente a realizzare un'area attrezzata per attività sportive e ricreative, turistico ricettive, di potenziamento e valorizzazione del centro già esistente: gli interventi consentiti dalle presenti NTA in sede di stipula dell'atto d'obbligo o convenzione di cui al precedente comma 7, debbono definire in particolare quantità e qualità delle aree di parcheggio di pertinenza, da realizzarsi con superfici permeabili (ghiaietto, prato armato etc..). Fatti salvi gli ampliamenti in continuità dei fabbricati e delle strutture esistenti, la realizzazione di nuovi fabbricati strutturalmente autonomi (consentiti ai sensi del comma 3 solo in presenza di un disegno unitario di tutto il Comparto da sottoporre a PdCC o SUE) deve comunque privilegiare la localizzazione in continuità con i sedimi già edificati.

15. Comparto TL4 (area "motocross")

IC = 2% massimo, calcolato sulla complessiva SF di azzonamento, al netto delle superfici occupate da impianti sportivi all'aperto

IF = 0,03 mq/mq

IPF = 90% minimo

Gli interventi di trasformazione ammissibili all'interno dell'area individuata, debbono essere indirizzati prevalentemente a garantire la "sostenibilità ambientale" dell'area già attrezzata ed adibita ad impianto sportivo per il motocross, comprendente sedimi sia nella disponibilità pubblica che privata: gli interventi consentiti dalle presenti NTA per la realizzazione di fabbricati di servizio all'attività (ufficio, servizi igienici, spogliato, bar..) in applicazione dell'indice IF, debbono avere un'altezza massima all'estradosso del solaio di mt. 4,00; in caso di solaio inclinato l'altezza media tra colmo del tetto e imposta dello stesso non deve superare mt. 4,00: le tipologie edilizie-architettoniche e i materiali da impiegare devono privilegiare la tradizione costruttiva locale, privilegiando le strutture lignee.

Le aree di parcheggio di pertinenza sono da realizzarsi con superfici permeabili (ghiaietto, prato armato etc.): la fascia alberata già prescritta al precedente comma 12, dovrà in tal caso privilegiare densità ed essenze adatte alla mitigazione di polveri e rumore, in particolare nell'affaccio verso est, verso il Parco del Ticino, con specie arboree ed arbustive autoctone idonee a garantire una fascia fonoassorbente adeguatamente dimensionata in sede esecutiva, le cui specifiche modalità di realizzazione dovranno essere concordate con l'Ente Parco.

16. Comparto TL5 (area "Castello Cavagliano")

IC = 10% massimo, calcolato sulla complessiva SF di azzonamento, al netto delle superfici occupate da impianti sportivi all'aperto (piscine, campi da calcio e tennis,)

IF = 0,08 mq/mq

IPF = 80% minimo

Gli interventi di trasformazione ammissibili all'interno dell'area individuata, debbono essere indirizzati prevalentemente a completare un'area attrezzata per attività sportive e ricreative, turistico ricettive, di potenziamento e valorizzazione del complesso "Castello di Cavagliano" limitrofo ed adiacente (Bene A2 in "Repertorio" inserito in NAF) : gli interventi consentiti dalle presenti NTA in sede di stipula dell'atto d'obbligo o convenzione di cui al precedente comma 7, debbono definire in particolare quantità e qualità delle aree di parcheggio di pertinenza, da realizzarsi con superfici permeabili (ghiaietto, prato armato etc..), le dotazioni urbanizzative di pertinenza e l'assetto planovolumetrico dei fabbricati previsti da realizzare in coerenza al contesto storico-architettonico di riferimento.

Tutti gli interventi di trasformazione edilizia/urbanistica da realizzare nel Comparto sono comunque da sottoporre preventivamente al parere della Commissione Locale del Paesaggio.

Art. 27 Aree del Polo Estrattivo (PE)

Definizione:

1. Il Piano classifica con questa definizione di Ambito specialistico le aree di pertinenza del Polo Estrattivo (PE) le utilizzazioni di suolo, già in atto e previste dalla programmazione di settore, per attività connesse all'estrazione e lavorazione di inerti, e nella porzione già coltivata, corrispondenti alle morfologie insediative di tipo m.i.8 "art. 39 NTA del P.P.R vigente": le finalità del PRGC sono di rendere urbanisticamente compiuti gli sviluppi dei lotti di coltivazione, mediante opere di completamento e riqualificazione urbanistica, ed in particolare di riassetto e recupero ambientale.

Le Tavole di Progetto T. riportano le specifiche classi di azionamento degli Ambiti del Polo estrattivo (PE1, PE2, PE3) all'interno dei quali sono da rispettare le seguenti e corrispondenti prescrizioni.

Aree per gli impianti di lavorazione dei prodotti di cava (PE1)

2. Tale zona è destinata alle attività per la lavorazione degli inerti ed a quelle ad esse connesse (ghiaia, sabbia e frantumati, preparazione di malte preconfezionate e calcestruzzi, sabbie classificate, masselli prefabbricati per pavimentazione), ed attività affini incluso il recupero con selezione di materiali inerti, le discariche per rifiuti inerti, materiali e/o sottoprodotti compatibili, regolarmente autorizzate ai sensi di legge.

3. In questa area sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) Deposito ed impianti per la movimentazione, selezione e lavorazione di inerti e degli altri materiali di cui al precedente comma, silos di stoccaggio inerti.
- b) Capannoni per il ricovero dei mezzi d'opera e materiali, e per le operazioni di trattamento e selezione delle attività di cui al precedente comma .
- c) Servizi tecnici ed amministrativi dell'attività principale.
- d) Residenza di titolari, custodi o personale che deve obbligatoriamente risiedere, per ragioni di sicurezza o di efficienza degli impianti, presso la sede dell'attività: max due unità abitativa (per complessivi max 300 mq SL); le unità abitative sono da registrare con vincolo notarile di pertinenzialità con l'attività propria.
- e) Accumulo di inerti a cielo libero.
- f) Vasche di sedimentazione e lavaggio, deposito limi.

In corrispondenza dei sedimi di pertinenza della discarica inerti (sia esaurita che in fase di esaurimento) potrà essere realizzato un impianto fotovoltaico a terra solo a compimento del ripristino ambientale ed a seguito di emanazione da parte dell'ente competente del provvedimento di approvazione della chiusura, richiamati gli impegni convenzionali già sottoscritti per il riutilizzo finale dell'area.

4. Per quanto riguarda la realizzazione dei fabbricati di cui ai precedenti punti a), b), c), d), si applicano i seguenti indici e parametri:

- Rapporto di copertura IC = 10% SF come perimetrata in PE1, al netto di impianti di lavorazione a cielo aperto;
- Altezza massima H = 8,00 mt. ad esclusione dei volumi tecnici, dei silos e degli impianti di lavorazione e stoccaggio.

Per quanto riguarda le distanze Dc, Ds e Df si rimanda a quanto indicato nel precedente art. 25, comma 5.

5. Eventuali nuovi interventi edilizi che comportino incremento di SL, successivi alla data di adozione della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare del PRGC, saranno soggetti a titolo abilitativo convenzionato che dovrà regolare le modalità di reperimento di quote minime di standards (nella misura del 10% della SF), di eventuale cessione e/o assoggettamento ad uso pubblico delle stesse, reperite anche all'esterno dell'area di pertinenza.

6. La realizzazione dei nuovi fabbricati ammessi, è subordinata alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo e/o alla stipula di Convenzione con l'Amministrazione Comunale, ove dovrà essere garantito che gli edifici da realizzare siano effettivamente destinati al servizio dell'attività estrattiva, e dovrà essere prevista la destinazione futura sia dell'area che degli immobili, e definita la modalità di esecuzione delle opere di sistemazione e di recupero ambientale da eseguire alla cessazione dell'attività.
7. Lungo i confini tra l'area perimetrata PE1 ed aree limitrofe a destinazione agricola, l'edificazione ammessa deve rispettare un arretramento di mt. 10,00 dalla linea di confine, entro il quale deve essere realizzata una fascia con piantumazione obbligatoria avente una larghezza minima di mt. 5,00 da realizzare nel rispetto delle modalità di cui al successivo art. 40. Gli elaborati progettuali dovranno indicare, per le aree a verde di cui ai commi precedenti, piantumazioni e siepi e la verifica della avvenuta messa a dimora delle stesse rientrerà nelle condizioni necessarie per il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità del fabbricato.

Aree di ampliamento della coltivazione del Polo Estrattivo (PE2)

8. Tale area è riservata ai futuri ampliamenti della coltivazione di cave per l'estrazione e lavorazione di inerti, anche in coerenza alle specifiche individuazioni già intervenute in sede di programmazione settoriale, con i limiti e le condizioni di cui ai commi successivi. In questa area possono anche consentite le seguenti destinazioni, con divieto assoluto di realizzazione di opere e/o manufatti edili o di impianti fissi:
 - Deposito ed accumulo di terreno vegetale da utilizzare per il recupero agricolo finale di tutta l'ambito territoriale di cui al presente articolo;
 - Deposito ed accumulo temporaneo a cielo aperto di materiali inerti;
 - Eventuale temporanea collocazione di impianti mobili connessi alle lavorazioni.Tali trasformazioni d'uso del suolo debbono comunque essere debitamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale ai sensi della legislazione vigente. Tali nuove destinazioni potranno essere mantenute in atto esclusivamente per tutta la durata in esercizio dell'attività di estrazione e/o di lavorazione inerti.
9. L'attività estrattiva in tale area, deve essere regolarmente autorizzata in base alla vigente normativa regionale in materia. In particolare dovranno essere definiti progetti ed impegni per un completo risanamento ambientale; a risanamento avvenuto l'area sarà classificata quale "Ambito agrario tradizionale a buona produttività E1" ai sensi del successivo articolo 29., con esplicito divieto di attività che comportino riempimenti se non con l'esclusivo utilizzo di terre e rocce da scavo secondo le specifiche di cui alla legislazione ed agli strumenti di pianificazione settoriale vigenti.
10. I progetti di recupero ambientale delle attività estrattive dovranno prevedere la messa a dimora di essenze arboree / aree umide in misura non inferiore a:
 - 5 ml ogni 100 mq di nuova area "PE2" interessata dalla coltivazione, per formazioni lineari (filari, siepi) principalmente concentrate nella strutturazione di corridoi ecologici;
 - oppure 10 mq ogni 100 mq di area "PE2" interessata dalla coltivazione, per la formazione di macchie arboree / zone umide da collocare quali nodi di connessione della rete dei corridoi lineari.Per la realizzazione degli interventi di qualificazione della componente paesistica "vegetale", si rimanda agli specifici "Schemi tipologici" Allegati alle Norme Generali del PTR Ovest Ticino, nonché alle specifiche indicazioni riportate alla sezione "*Modalità attuative degli impianti vegetali*" di cui al successivo art. 40. Gli interventi previsti dal presente comma concorrono alla dotazione minima della compensazione ambientale prescritta dalla programmazione settoriale vigente (10% minimo della superficie "cavata").
11. Lungo i confini con le aree limitrofe a destinazione agricola verso sud ed ovest, deve essere realizzata una fascia con piantumazione obbligatoria di larghezza adeguata, da realizzare nel rispetto delle "*Modalità attuative*" di cui al successivo art. 40; l'eventuale accumulo di inerti a cielo libero per tempi prolungati, comporta obbligatoriamente la realizzazione di adeguata siepe e/o alberata di schermatura alla vista nei confronti della viabilità pubblica al contorno, da mantenere ad un'altezza adeguata ad occultarne il più possibile la vista della sommità dell'accumulo.

Aree oggetto di coltivazione soggetta a recupero naturalistico ed ambientale (PE3)

12. Il PRGC in coerenza agli atti autorizzativi in essere, conferma la localizzazione delle aree già autorizzate e riservate al completamento dell'attività di estrazione di inerti già presente, da recuperare a fini naturalistici, con i limiti e le condizioni di cui ai commi successivi.
13. L'attività estrattiva di completamento è finalizzata al pieno recupero naturalistico dell'area connesso con le caratteristiche paesistico-territoriali già presenti al contorno, mediante:
- la realizzazione di aree verdi e boscate,
 - la riqualificazione delle aree boscate e baraggive presenti nelle zone adiacenti l'impianto,
 - la formazione di un bacino lacustre interno in ampliamento a quello già esistente,
 - la messa in sicurezza del fronte discariche sul lato sud, il recupero delle zone poste a nord della cava
 - l'esecuzione di un intervento di compensazione ambientale a nord tra l'area di cava e il canale Regina Elena
14. Al termine della coltivazione l'area recuperata dal punto di vista naturalistico, a fronte della Convenzione già approvata, dovrà essere messa a disposizione dall'operatore privato anche per attività compatibili che il Comune di Bellinzago Novarese e/o altri enti o associazioni indicate dal Comune, vorranno realizzare all'interno dell'area ed in particolare:
- a) visite guidate;
 - b) attività didattiche di studio dell'ambiente;
 - c) attività di pesca.
- Per le medesime attività dovrà essere inoltre messa a disposizione l'area oggetto di compensazione ambientale situata tra la cava e il canale Regina Elena, prevista dal progetto. A tal fine l'operatore privato dovrà assumere ogni incombenza ed onere di manutenzione delle aree verdi boscate, dello specchio d'acqua, dei percorsi che ne garantiscono la fruibilità per le attività di cui al comma precedente, nonché di gestione complessiva per gli usi concordati.
15. Per quanto compatibili per il recupero finale di tipo naturalistico, esclusivamente nella fase di esercizio delle attività di completamento estrattivo, nell'area possono essere ammesse ed autorizzate le destinazioni di cui al precedente comma 8.
16. Il recupero ambientale della porzione a sud est delle aree PE3 a confine con i sedimenti dell'aeroporto militare, con attività che prevedano il riempimento dei vuoti di cava già presenti può essere autorizzato solo ed esclusivamente con utilizzo di materiali compatibili con le specifiche normative di settore vigenti.

CAPO 5° USI AGRICOLI**Art. 28 Disposizioni generali per le Aree a destinazione agricola (E)****Definizione:**

1. Si intendono Aree a destinazione agricola tutte le parti del territorio comunale, come individuate dal PRGC, in cui si svolgono attività agricole. Nelle Aree destinate ad attività agricole sono obiettivi prioritari la valorizzazione e il recupero del patrimonio agricolo, la tutela e l'efficienza delle unità produttive, e ogni intervento atto a salvaguardare le peculiarità del paesaggio agrario, anche con interventi di restauro paesistico. Per quanto non evidenziato e/o in contrasto, nelle Aree a destinazione agricola si fa riferimento alle prescrizioni di cui all'art. 25 della LR 56/77 smi.

Tutte le aree di cui ai diversi articoli del presente Capo 5°, sono classificate come "zona territoriale omogenea E" ai sensi del D.M. 1444/68.

2. A tal fine il P.R.G.C. individua (nelle Tavole di Progetto T.) i seguenti specifici ambiti normativi per le destinazioni agricole, le cui prescrizioni relative sono riportate negli articoli successivi di cui al presente Capo:

E1: ambito agrario tradizionale a buona produttività;

E2: ambito agrario di qualità paesistica del terrazzo morenico;

E3: ambito agrario di tutela della piana occidentale di Dulzago.

Condizioni di ammissibilità degli interventi:

3. L'ammissibilità degli interventi in tutte le Aree a destinazione agricola (E1, E2, E3) è subordinata alle seguenti condizioni di carattere generale:

- che l'intervento previsto sia compatibile con la destinazione d'uso propria o ammissibile prevista, nei limiti e con le prescrizioni relative ai diversi ambiti normativi di intervento di PRGC di cui al presente capo;
- che siano verificati i titoli di proprietà o di titolarità, ai sensi dell'art. 25 L.R. 56/77, e l'eventuale incidenza di vincoli e servitù operanti sull'area di intervento;
- che la richiesta di titoli abilitativi per nuove costruzioni (sia per residenza rurale che per attrezzature) sia accompagnata da adeguata documentazione atta a dimostrare la necessità dell'intervento in relazione alla consistenza ed ai programmi aziendali, l'eventuale inadeguatezza di strutture e fabbricati già esistenti per i quali dovrà essere esplicitamente indicato il possibile riutilizzo, la descrizione delle modalità e dei sistemi di smaltimento dei liquami in relazione ad eventuali ampliamenti di attività zootecniche.

Destinazioni d'uso proprie, compatibili o complementari:

4. L'Ambito normativo individua un Mix funzionale "specialistico" che ammette tutte le seguenti specifiche destinazioni:

- a. Attrezzature per la coltivazione e l'allevamento connesse alle attività di produzione delle aziende agricole, comprensive di attrezzature ed infrastrutture quali stalle, silos, serre, magazzini, depositi, e locali per la lavorazione e la vendita diretta di prodotti agricoli;
- b. Attrezzature quali serre fisse, che comprendono tutti gli impianti in sede fissa per le colture florovivaistiche ed ortofrutticole;
- c. Attività agroturistiche e del turismo rurale, le attività extralberghiere nel rispetto delle condizioni di cui alla LR 13/2017 ed al Regolamento approvato con D.P.G.R. n° 4/R del 08/06/2018, comprensive delle attrezzature per le attività ricreative di pertinenza (quali ad es. maneggi, pesca sportiva etc..) e piccole attività commerciali (nel limite dell'esercizio di vicinato) direttamente complementari
- d. Residenza agricola, di supporto all'attività produttiva agricola per i soggetti e con i limiti di cui all'art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i..
- e. solo per edifici e fabbricati esistenti, ed esclusivamente in caso di cessazione dell'attività agricola, con le precisazioni contenute alla LR 56/77 smi, art. 25, c. 10 e

previa corresponsione dei relativi oneri, possono essere ammesse tutte le destinazioni elencate nel "Mix funzionale R" di cui al comma 2. del precedente art. 20, con l'esclusione tassativa di quelle ivi elencate sub d.

- f. centri per allevamento, pensione ed addestramento animali da compagnia, fattorie didattiche, con le specificazioni di cui ai successivi commi 13 e 15.

Per destinazioni d'uso in contrasto si intendono tutte le attività non citate ai punti precedenti ed incompatibili con le attività agricole.

Tipi di Intervento:

5. Nel rispetto delle indicazioni e delle classificazioni di cui al precedente Capo 3° del Titolo I, con le attenzioni e le specifiche limitazioni di cui ai successivi articoli del presente Capo, sono ammessi tutti i tipi di intervento.

Parametri:

6. Tutti gli interventi consentiti e funzionali all'attività agricola, con le specifiche limitazioni di cui ai successivi articoli, devono rispettare i seguenti parametri:

a) Residenza rurale (lettera d. precedente comma 4.)

- ✓ DF = nel pieno rispetto dei valori massimi prescritti dal comma 12, art. 25, L.R. 56/77 s.m.i.
- ✓ IC = 30 % della superficie dell'area di pertinenza effettivamente asservita alla residenza rurale.
- ✓ D = Distanza tra edifici:
 - ml 10 tra residenze rurali, tra attrezzature agricole e tra residenze rurali ed attrezzature agricole;
 - ml 20 tra residenze rurali e attrezzature destinate al ricovero animale
 Distanza dai confini = ml 5,00
 Distanza dalle strade = ml 10,00
- ✓ H = ml 7,50

b) Attrezzature agricole e zootecniche

- ✓ IC = 20% della superficie dell'area di pertinenza aziendale effettivamente asservita alla costruzione
- ✓ D = Distanza tra edifici:
 - ml 10 tra attrezzature agricole e tra attrezzature agricole e residenze rurali;
 - ml 20 tra attrezzature destinate al ricovero animale e residenze rurali
 Distanza dai confini = ml 5,00; nel caso di attrezzature destinate al ricovero di animali in presenza di fabbricati esistenti sui fondi limitrofi = ml 20
 Distanza dalle strade = ml 10,00
 Distanza minima tra attrezzature dedicate agli allevamenti animali ed ogni altra area o ambito normativo delimitato dal PRGC = ml 200 (fatte salve distanze inferiori preesistenti).
- ✓ H = ml 7,50 (salvo attrezzature tecniche, silos ed essiccatoi)

c) Serre

- ✓ IC = 35% della superficie dell'area di pertinenza effettivamente asservita alla attività,
- ✓ D = Distanza tra i manufatti (serre, tunnel ..):
 - non inferiore a 2/3 dell'altezza dei manufatti con un minimo comunque da assicurare di 1,5 ml (l'area interposta va adeguatamente mantenuta a verde)
 - Distanza dai confini = ml 5,00;
 - Distanza dalle strade = ml 10,00
- ✓ H = ml 4
- ✓ L'impianto di nuove attività che prevedono l'installazione di serre è subordinato alla presentazione ed approvazione da parte dell'Ufficio Tecnico comunale di specifico "progetto di coltivazione" ove siano in particolare definite le modalità di trattamento e smaltimento delle acque meteoriche/superficiali, nonché i necessari accorgimenti per il miglior inserimento paesaggistico dell'intervento (in particolare se riferiti ad eventuali necessità di modellazione dei suoli interessati).

Disposizioni generali:

7. Il volume edificabile per le abitazioni rurali, ovvero per le residenze al servizio delle singole aziende agricole, è calcolato, con riferimento all'Indice di densità fondiaria (DF) assegnato all'area oggetto di intervento, sulla base di tutti gli appezzamenti che compongono l'azienda stessa, anche non contigui ed in Comuni diversi, entro la distanza di ml 5.000 dal centro aziendale; tale computo dovrà essere eseguito al netto dei terreni incolti ed abbandonati ed al lordo degli edifici esistenti nell'azienda stessa; in ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non potranno, nel complesso, superare i mc 1.500 di volume. Nel computo dei volumi realizzabili per la residenza rurale non sono conteggiate le strutture e le attrezzature aziendali, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, etc..., anche se ricomprese nel corpo di fabbrica dell'edificio oggetto d'intervento. Gli Indici di densità fondiaria (DF), richiamati al precedente comma 5, si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto e gli eventuali cambiamenti di classe colturale, e l'applicazione della relativa densità fondiaria, sono verificati in sede di rilascio di titolo abilitativi edilizio, senza che costituiscano variante al PRGC.
8. Sono da intendersi esplicitamente richiamate le disposizioni di cui ai "commi 19 e 20, art. 25 L.R. 56/77 s.m.i." riguardanti i vincoli "non aedificandi" applicati alle aree la cui capacità edificatoria è già stata utilizzata per residenze e/o attrezzature rurali.
9. I caratteri edilizi ed architettonici dei manufatti di nuova costruzione e/o di ampliamento, compresi stalle, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti, tettoie e ricoveri dei mezzi agricoli, dovranno essere riferiti ai preesistenti caratteri dell'edilizia rurale locale, con particolare attenzione ai tamponamenti esterni ed ai manti di copertura.
10. Non è ammessa la realizzazione di costruzioni temporanee o precarie ad uso residenziale e di campeggio o la formazione di aree per lo stazionamento di roulotte, campers e case mobili.
11. La realizzazione di edifici per ricovero attrezzi, ripostigli, deposito di materiali, etc... non direttamente funzionali all'esercizio delle attività agricole, è consentita, di norma e fatte salve diverse specificazioni agli articoli successivi, nella misura di una sola struttura per ciascun appezzamento di estensione > 5.000 mq (con superfici contigue) ed alle seguenti condizioni:
 - le strutture debbono essere removibili, non prevedere fondazioni in cls, oppure essere prefabbricate in legno;
 - debbono essere contenute in una Superficie coperta < 9 mq, altezza < 3 ml al colmo (con falda inclinata) ed altezza media interna < 2,70 ml;
 - in tali interventi sono ammesse opere di recinzione esclusivamente con siepe viva o con rete metallica per un'altezza massima di ml 1,70 sempre comunque annegata in siepe.
12. Gli interventi per la realizzazione di opere di recinzione sono altresì consentiti, di norma e fatte salve diverse specificazioni agli articoli successivi, per delimitare le immediate pertinenze funzionali degli edifici ed attrezzature, con destinazioni d'uso proprie e ammesse, puntualmente indicate al precedente comma 4.; le recinzioni già esistenti possono essere soggette solamente ad ordinaria e straordinaria manutenzione, o adeguate alle presenti norme. In ogni caso è fatta salva la possibilità di realizzare opere di recinzione nel caso sia adeguatamente motivata la necessità di proteggere specifiche colture dai danni causati dalla fauna selvatica.
13. Nel caso di interventi con destinazioni d'uso ammesse (di cui al precedente comma 4, lettere e. ed f.), è prescritto il riutilizzo degli edifici rurali abbandonati, o di parti di edifici non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, esistenti nell'ambito stesso di intervento, con riferimento alla SL preesistente; in tal caso sono consentiti interventi di MO, MS, RC, RE1, RE2, e di Ampliamento (NC) limitato esclusivamente agli adeguamenti igienico-sanitari e/o di sicurezza (di norma non superiori al 20% della SL preesistente e da contenere comunque entro i 30 mq).

Oltre a quanto sopra riportato, nel caso di interventi per le destinazioni d'uso ammesse di cui al precedente comma 4, lettera f., può essere anche consentita la realizzazione di limitate nuove costruzioni/attrezzature, nel pieno rispetto dei parametri di cui alla lettera b) del precedente comma 6, da contenere comunque entro il limite massimo di incremento del 30% della STot preesistente.

14. Tutti gli interventi di cui al comma precedente sono subordinati alla salvaguardia dell'impianto funzionale e distributivo originario, alla salvaguardia degli elementi costruttivi e decorativi tipici di pregio preesistenti (quali le grate in laterizio per l'areazione dei fienili, i portali d'accesso, le creste tagliafuoco, i comignoli, etc...), alla verifica dell'esistenza (anche documentabile, in passato) di viabilità di accesso e delle principali infrastrutturazioni primarie; in caso di edifici diroccati e/o crollati deve risultare chiaramente documentabile (con elaborati catastali, fotografie etc.) la situazione preesistente e che la superficie utile minima preesistente, come da "D.M. 05/07/1975", non sia inferiore a 28 mq.
15. Dagli interventi di riuso per le destinazioni d'uso ammesse, sono di norma esclusi i capannoni agricoli realizzati con strutture prefabbricate o in cemento armato; la SL di pertinenza di tali fabbricati può essere computata solo nel caso in cui gli interventi di riuso per le nuove destinazioni ammesse riguardino le destinazioni di cui alla lettera f. del precedente comma 4, oppure non siano limitati ad un singolo edificio ma riguardino un complesso di edifici, anche di impianto non unitario: in tal caso è prescritta la formazione di uno specifico Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE) o PdCC, esteso all'intero ambito/complesso di intervento.
16. Tutti gli interventi edilizi che comportano incremento di SL, tutti gli interventi di riutilizzo per le destinazioni ammesse, nonché i miglioramenti fondiari di cui al successivo comma, sono tenuti all'applicazione dell'indice di compensazione (Ic), nella misura prescritta al comma 6 del successivo art. 35; nel caso di nuova costruzione e/o ampliamento per destinazioni proprie i mq di riferimento dell'indice sono riferiti alla STot di nuova realizzazione; in caso di riutilizzo per le destinazioni ammesse i mq di riferimento sono riferiti alla STot oggetto di riutilizzo; nel caso di miglioramenti fondiari sono quelli oggetto di alterazione morfologica e/o di asportazione (ove 1 mq = 1 mc).
17. I miglioramenti fondiari (intesi quali interventi di modificazione morfologica, livellamento o spianamento del suolo, con o senza asportazione di sottosuolo, al di fuori degli ordinari interventi agronomici di preparazione del terreno, e comprensivi delle bonifiche agrarie), sono consentiti solo ed esclusivamente qualora il livello di abbassamento rispetto alla quota media ante operam non risulti superiore a cm. 100, fatte salve diverse limitazioni disposte agli articoli successivi; in ogni caso, qualora tali interventi di miglioramento comportino l'eliminazione di formazioni vegetali quali filari, siepi, macchie o alberi isolati, il richiedente è tenuto a raddoppiare l'Indice di Compensazione (Ic) prescritto per lo specifico ambito agrario in cui si colloca l'intervento.
18. Tutti gli interventi da effettuarsi nelle aree agricole ricomprese all'interno del perimetro del "Parco Naturale della Valle del Ticino" e SIC "Baraggia di Bellinzago) debbono essere rispettosi delle specifiche prescrizioni contenute negli strumenti settoriali vigenti e/o in salvaguardia ("Piano d'Area", "Misure di conservazione Sitospecifiche", "Piano di Gestione").
19. Nelle aree a destinazione agricola, interessate da fasce, zone di rispetto puntualmente indicate nelle Tavole di PRGC e meglio specificate ai successivi Titoli IV e V NTA, sono vietate, con riferimento alla "LR 56/77 smi, artt. 29 e 27, comma 3", le nuove edificazioni e le relative opere di urbanizzazione; sono unicamente ammesse destinazioni a percorsi pedonali e ciclabili, impianti vegetali, nei limiti e con le modalità consentiti dalle normative per ogni specifica area, e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici; sono ammesse, infine, le opere di arginatura e regolamentazione delle acque.
20. Tutti gli interventi edilizi consentiti negli ambiti normativi di cui al presente Capo, debbono scrupolosamente rispettare eventuali condizioni e/o limitazioni all'utilizzazione edilizia ed urbanistica dei suoli, determinate in relazione alla pericolosità geomorfologia dei luoghi, così come prescritte al successivo Titolo V, Capo 2° e dagli elaborati e Tavole di natura "tecnico-geologici" elencati al comma 2 del precedente art. 2 NTA.

Disposizioni particolari per la valorizzazione del paesaggio rurale:

21. Il nuovo PRGC persegue l'obiettivo di una coerente tutela e valorizzazione dei caratteri paesaggistici che definiscono la "riconoscibilità" del territorio rurale locale.
22. A tal fine, in tutte le aree a destinazione agricola di cui al presente Capo, con le eventuali ulteriori specificazioni di cui agli articoli successivi, tutti gli interventi di trasformazione ammissibili debbono comunque:
- salvaguardare la leggibilità e la riconoscibilità degli elementi identitari del paesaggio rurale esistenti costituiti dalla trama agricola e dal sistema delle coltivazioni, nonché dagli elementi di connessione funzionale (viabilità minore, muri a secco in pietra o muri in laterizio tradizionali, rogge e canali, filari alberati, siepi e recinzioni storiche), anche evitando interventi di trasformazione che compromettano la leggibilità delle tracce delle maglie dell'appoderamento storiche;
 - tutelare, con manutenzione e ripristino, le opere ed i manufatti, di valenza e tradizione storica, pertinenti alla regimazione delle acque;
 - garantire la coerenza delle opere di sistemazione colturale con le modalità tradizionali di inserimento nel contesto paesaggistico;
 - perseguire l'inserimento compatibile, per volumetria, utilizzo dei materiali, coloriture e collocazione con riferimento alle curve di livello, delle attrezzature proprie delle conduzioni agrarie (quali serre, serbatoi, capanni, pali tutori, ecc.), evitando soluzioni che possono proporsi quali nuovi elementi di detrazione paesaggistica;
 - privilegiare, negli interventi di sistemazione e consolidamento morfologico, l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica e materiali tradizionali, evitando l'impiego di murature in cemento a vista.
23. Per i nuovi fabbricati ad uso agricolo va evitato, per quanto tecnicamente possibile, l'impiego di strutture prefabbricate seriali generalizzate (metalliche, in cemento armato, ecc.) lasciate a vista, prevedendo adeguati accorgimenti progettuali che garantiscano il corretto inserimento della nuova costruzione nel contesto paesaggistico.
24. Gli interventi di sistemazione e/o ampliamento della viabilità rurale esistente (od in via eccezionale, di realizzazione di nuova viabilità e/o di area di sosta), possono essere ammessi solo ed esclusivamente se comportano ridotti movimenti di terra, ridotti sbancamenti, e limitata realizzazione di muri di sostegno: le nuove strade eventualmente necessarie per gli usi agricoli, debbono essere realizzate privilegiando, per quanto possibile, le pavimentazioni che utilizzano inerte del luogo ("terre stabilizzate") in grado di integrarsi nel contesto cromatico preesistente; anche le eventuali e pertinenti opere di sostegno e contenimento vanno realizzate limitando al massimo l'utilizzo di calcestruzzo (in tal caso da schermare adeguatamente con arbusti e/o inerbimenti) privilegiando soluzioni che utilizzino le tecniche proprie dell'ingegneria naturalistica; in linea generale, qualora non adeguatamente motivato da dichiarato interesse pubblico, non è consentita l'asfaltatura delle strade bianche esistenti. I sedimi di pertinenza degli interventi di riqualificazione e/o nuova realizzazione dei percorsi in territorio rurale, debbono essere realizzati prevedendo una sezione tipo della carreggiata di massima non superiore a 4 ml al netto di eventuali limitrofe aree di servizio, con sezione minima della eventuale corsia di pista ciclabile affiancata di 1,5 ml.

Disposizioni particolari per la "decostruzione" in ambiti agricoli

25. In specifica attuazione dei disposti di cui alla "lett. e), comma 2, art. 25 L.R. 56/77 s.m.i.", il PRGC in diretta conseguenza dell'obiettivo di tutela e valorizzazione dei caratteri paesaggistici che definiscono la "riconoscibilità" del territorio rurale locale declinato ai commi precedenti, favorisce la demolizione di fabbricati non ritenuti più funzionali all'attività agricola e/o incongrui nel contesto localizzativo.
26. In tale direzione tutti i fabbricati localizzati negli ambiti agrari di cui al Capo 5° delle presenti NTA, realizzati dopo il 1950, esistenti e legittimi alla data di adozione della Proposta Tecnica del Progetto preliminare, possono essere oggetto di demolizione con il recupero del 25% della SL esistente da utilizzare in altro Ambito normativo dello strumento urbanistico, nel rispetto delle prescrizioni di cui ai commi successivi.
27. La superficie SL "recuperata" e da rilocalizzare ai sensi del comma precedente, può essere utilizzata nelle aree del tessuto residenziale (esistente o di progetto) purché l'incremento di SL

di pertinenza risulti contenuto nel limite di + 20% degli indici IF o IT di cui agli artt. 20 e 21, ed in presenza di reti urbanizzative esistenti contigue e/o adiacenti al perimetro di pertinenza dell'intervento. La superficie "recuperata" può anche essere utilizzata nelle aree del tessuto per le attività economiche di cui all'art. 25, purché l'incremento di SL di pertinenza risulti contenuto nel limite di +10% dell'indice massimo IC (superficie coperta) prescritto.

28. Gli interventi di "decostruzione" di cui ai commi precedenti, per essere assentiti debbono obbligatoriamente comprendere la completa riqualificazione ambientale e la rinaturalizzazione dell'area di attuale insediamento del fabbricato demolito, comprensivo delle relative pertinenze: l'avvenuta riqualificazione ambientale è condizione necessaria per il rilascio e/o certificazione dell'agibilità dell'intervento oggetto di recupero della SL corrispondente.
29. Gli interventi di "decostruzione" sono obbligatoriamente accompagnati da Convenzione e/o Atto Unilaterale d'Obbligo ove sono disciplinate le caratteristiche, le modalità, gli impegni conseguenti ed i tempi degli interventi stessi.
30. Gli incrementi di SL "recuperata" a fronte delle disposizioni del presente articolo, non possono essere cumulati con le premialità disposte ai commi 17, 18, 19, dell'art. 20 (e viceversa): l'ufficio tecnico comunale predisponde ed aggiorna uno specifico elenco degli interventi così assentiti al fine di evitare che, mediante interventi successivi, possano essere superate limiti e condizioni sopra richiamati.
31. Eventuali ulteriori interventi di "decostruzione" attuabili in forza di provvedimenti normativi regionali vigenti in materia edilizia, possono essere realizzati nei limiti e con le procedure previste da tali disposizioni legislative sovraordinate (da ultimo *LR /2022 in sostituzione, modifica ed integrazione dell'art. 8 LR 16/2018 s.m.i.*)

Art. 29 Ambito agrario tradizionale a buona produttività (E1)

Definizione:

1. Il PRGC definisce "Ambito agrario tradizionale a buona produttività" (E1), l'area caratterizzata dai migliori parametri agronomici (in prevalenza Classe II di capacità d'uso dei suoli), ove la produzione agricola assume un aspetto esclusivo, con l'obiettivo della conservazione delle caratteristiche agronomiche, del potenziamento qualitativo dell'attività agricola, della riqualificazione ambientale e della valorizzazione del paesaggio della "risaia" (nella porzione più a sud): in coerenza con la presenza delle aree di rilevante interesse agronomico individuate ai sensi dell'art. 20 NTA P.P.R. vigente ed. in parte, del "sistema paesaggistico rurale di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: le risaie, SV5" individuato ai sensi dell'art. 32 NTA P.P.R. vigente..

Destinazioni d'uso proprie, compatibili o complementari:

2. Si richiamano quelle elencate al precedente art. 28, comma 4.

Tipi di Intervento:

3. Nel rispetto delle indicazioni e delle classificazioni di cui al precedente Capo 3° del Titolo I, con le attenzioni e le limitazioni di cui ai commi successivi, sono ammessi tutti i tipi di intervento.

Parametri

4. Si richiamano quelli riportati al precedente art. 28, comma 6.

Disposizioni particolari

5. Negli insediamenti, edifici e fabbricati di pertinenza delle attività agricole ricompresi nelle aree della Rete di connessione ecologica (di cui al successivo art. 41 NTA), sono comunque consentiti tutti gli interventi di ampliamento funzionali al mantenimento dell'attività agricola, nel rispetto dei parametri richiamati al comma precedente, con l'applicazione in ogni caso dell'Indice di Compensazione (Ic).
6. La realizzazione di edifici per ricovero attrezzi, ripostigli, deposito di materiali, etc... non direttamente funzionale all'esercizio delle attività agricole in essere, è consentita esclusivamente per superfici fondiarie contigue > 1.500 mq, nel rispetto di tutte le condizioni già riportate al comma 11 del precedente art. 28.
7. Gli spianamenti e i livellamenti con limitata asportazione di sottosuolo sono ammessi nei limiti e secondo le condizioni stabilite dalla normativa vigente in materia di bonifiche agrarie e con le attenzioni riferite allo strato fertile del suolo di cui al successivo comma 11: il livello di abbassamento massimo consentito rispetto alla quota media ante operam non può essere superiore a cm. 100. In ogni caso si applica l'indice di Compensazione Ic.
Eventuali nuove attività di cava sono autorizzabili esclusivamente nei limiti ed alle condizioni della normativa regionale vigente in materia (LR 23/2016 s.m.i.) purché gli interventi ricadano all'interno dei Bacini estrattivi come individuati dalla programmazione di settore vigente (PRAE in corso di formazione e PAEP sino all'entrata in vigore del PRAE) e non riguardino le aree di rilevante interesse agronomico di cui al successivo comma 10 per le quali vigono i divieti di cui al comma 11.
8. Si richiamano tutte le specifiche disposizioni di cui ai commi 21 e sgg. del precedente art. 28. inerenti la valorizzazione del paesaggio rurale e per quanto di competenza, le prescrizioni particolari di Sistemi di Beni localizzati nel presente Ambito agrario, riportate nel "Repertorio dei Beni". In particolare, per tutti gli insediamenti di pertinenza del Sistema delle Cascine a corte localizzate nel presente Ambito agrario E1, si applicano inoltre, ad integrazione delle

disposizioni di cui al presente articolo ed al precedente art. 28, le specifiche "prescrizioni particolari" riportate nella Sezione C3 del "Repertorio dei Beni".

9. Per tutte le aree agricole dell'Ambito E1 poste ad ovest del tracciato della SR 32, in diretta relazione visiva con il nucleo di Cavagliano ed il profilo collinare boscato, sono da intendersi richiamate tutte le specifiche prescrizioni particolari inerenti la tutela dei valori scenico-percettivi di cui al successivo art. 43 NTA.
10. In particolare, nel rispetto delle specifiche direttive introdotte dal P.P.R. vigente per la tutela e la valorizzazione delle aree di rilevante interesse agronomico (in presenza di Classe I o II di capacità di uso del suolo), come evidenziata nella Tavola T10_bis, lo strumento urbanistico preserva tali aree da possibili trasformazioni che riguardino usi diversi da quello agricolo: in tal senso tutti gli eventuali nuovi interventi edificatori da realizzare in tali aree devono essere esclusivamente finalizzati alle attività agricole e alle funzioni ad esse connesse, e subordinate alla dimostrazione del rispetto dei caratteri paesaggistici della zona interessata.
11. A tal fine in tali aree:
 - a. non sono consentite alterazioni significative dello strato fertile del suolo, in particolare con riferimento a movimenti di terra se non preordinati esclusivamente all'impianto delle colture e alle opere a esso collegate;
 - b. non è consentita la realizzazione di campi fotovoltaici a terra e di centrali a biomasse nel rispetto delle disposizioni regionali in materia;
 - c. non è consentita l'apertura di nuovi impianti di smaltimento/trattamento dei rifiuti, di nuove attività industriali estrattive strutturate con relativi impianti, e di depositi di sostanze pericolose, o la localizzazione di impianti a rischio di incidente rilevante (come classificate ai sensi della legislazione vigente);
 - d. non è consentita l'introduzione di colture estranee alle coltivazioni tradizionali;
 - e. non è consentita l'eliminazione, in assenza di adeguata e corrispondente Compensazione in applicazione delle disposizioni di cui alle presenti NTA, di elementi rurali tradizionali quali siepi, filari e macchie boscate, che rivestono valenza ecologico-naturalistica.
12. Per i nuovi fabbricati da realizzare nelle aree destinate alle attività agricole, sono da rispettare gli specifici "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia", approvati dalla Regione Piemonte con D.G.R. 22 Marzo 2010, n. 30-13616, nell'ambito degli strumenti per la salvaguardia e valorizzazione del paesaggio.
13. Nel rispetto delle prescrizioni disposte dall'art. 2.10 NTA del PTP vigente, ai sensi del 5° comma art. 20, L.R. 40/98 e s.m.i., vanno assoggettati alla procedura di Valutazione (V.I.A.) tutti gli interventi riguardanti "strade extraurbane principali e provinciali" (progetto n° 28 in Allegato B2 della Legge citata) e di "cambiamento di uso di aree non coltivate, semi-naturali o naturali per la loro coltivazione agraria intensiva con una superficie superiore a 10 ettari" (progetto n° 1 in Allegato B3 della Legge citata) localizzati nelle aree a destinazione agricola di cui al presente Ambito E1.
14. Le aree di cui al presente articolo rappresentano un ambito prioritario per qualsiasi intervento di "riforestazione urbana", di riqualificazione del paesaggio rurale e/o per la realizzazione di interventi finanziabili dalle specifiche misure disposte dalla Comunità Europea e/o dal Piano di Sviluppo Rurale della Regione Piemonte, rivolte al recupero di filari e macchie alberate.
15. Nelle aree interessate da terreni a seminativo sommerso, la coltivazione del riso dovrà rispettare le prescrizioni disposte dal vigente "*Regolamento speciale per la coltivazione del riso della Provincia di Novara*" (DPGR 29/03/2011, n. 30), con particolare attenzione per la distanza da osservare nelle aree limitrofe ai centri abitati.

Art. 30 Ambito agrario di qualità paesistica del terrazzo morenico (E2)

Definizione:

1. Il PRGC definisce "Ambito agrario di qualità paesistica del terrazzo morenico" (E2), l'area di origine fluvioglaciale rissiana morfologicamente caratterizzata dall'elevazione di quota rispetto al livello fondamentale della "piana" a buona produttività agronomica (Ambito E1, E3 con suoli in Classe II); l'obiettivo del Piano è quello della conservazione dei caratteri morfologici/naturali presenti e della valorizzazione delle condizioni di compatibilità tra l'esercizio dell'attività agricola, la qualificazione delle già presenti attività sportivo-ricreative, e le caratteristiche paesaggistiche del terrazzo, nel rispetto delle direttive di cui al PPR ed al PTP vigenti: quest'ultimo strumento di pianificazione, in coerenza con il PTR Ovest Ticino, inserisce il territorio qui individuato tra gli "Ambiti di elevata qualità paesistico-ambientale sottoposti a Piano Paesistico di competenza provinciale" normati dall'art. 2.6 NTA PTP.

Destinazioni d'uso proprie, compatibili o complementari:

2. Si richiamano quelle elencate al precedente art. 28, comma 4

Tipi di Intervento:

3. Nel rispetto delle indicazioni e delle classificazioni di cui al precedente Capo 3° del Titolo I, con le limitazioni e le specificazioni di cui ai successivi commi 4. e 5., sono ammessi i seguenti tipi di intervento:
MO, MS, R, RC, RE1, RE2, D.
4. La nuova costruzione (NC) può essere eccezionalmente ammessa in tale ambito, per:
 - a) limitati completamenti ed ampliamenti, realizzabili nel rispetto dei parametri di cui al comma 6 del precedente art. 28, dei complessi edilizi funzionali all'agricoltura già esistenti, e localizzati all'interno delle perimetrazioni dell'Ambito, solo ed esclusivamente qualora venga adeguatamente dimostrata l'impossibilità di recuperare tali spazi in manufatti già esistenti;
 - b) la nuova Costruzione di fabbricati per ricovero attrezzi, deposito di materiali, e di attrezzature di immediata pertinenza delle attività colturali di cui al precedente comma 2., solo per gli "aventi titolo" e nel rispetto dei parametri di cui al comma 11 dell'art. 28 (qui con il limite di 15 mq di SC per ciascun appezzamento > 10.000 mq).

Disposizioni particolari

5. Fatta eccezione per gli interventi consentiti di cui ai commi precedenti, l'edificabilità risultante dall'applicazione dei parametri di cui al comma 6 del precedente art. 28, può essere trasferita su altre aree dello stesso fondo aziendale collocate in altri ambiti agrari di cui al presente Capo.
6. Nelle aree agricole di cui al presente articolo in via generale non è consentita la realizzazione di recinzioni; solo se adeguatamente motivata, può essere concessa la possibilità di realizzare opere di recinzione nel caso sia evidente la necessità di proteggere specifiche colture di pregio dai danni causati dalla fauna selvatica: in tal caso le delimitazioni di proprietà o di recinzione dovranno essere realizzate con siepi vive mantenute ad altezza non superiore a 1,5 m (non è consentito l'utilizzo di reti metalliche).
7. Tutti gli interventi da realizzare nell'Ambito E2, debbono mantenere le forme tradizionali di sistemazione del terreno collinare (quali terrazzamenti, ciglioni, ciglioni raccordati, ripiani, ecc.), con il fine di valorizzare la trama del paesaggio tradizionale e quella dei crinali e delle dorsali collinari in cui si inseriscono. In particolare lungo i versanti e le zone acclivi:
 - non sono ammesse opere di raccolta e canalizzazione delle acque ruscellanti che producano concentrazioni delle stesse su terreni erodibili;
 - non sono ammesse opere per la viabilità che intercettino le acque del versante di controripa e le convogliano nei tratti di sottoscarpa in modo concentrato e tale da produrre erosioni e dissesti;
 - non sono ammesse opere di dispersione nel sottosuolo di acque piovane o reflui (subirrigazioni) senza uno studio che dimostri la compatibilità delle opere con la stabilità del versante;

- non sono ammessi scavi e riporti che peggiorino la stabilità naturale del pendio;
- qualora siano necessari sbancamenti artificiali delle scarpate e riporti di materiale, gli stessi dovranno essere sostenuti e drenati, al fine di garantire, a breve e a lungo termine, la stabilità dei pendii;
- non sono ammessi nuovi impianti vegetazionali di alto fusto di essenze con apparato radicale non idoneo a garantire sufficiente stabilità; per quelli esistenti si provvederà di norma alla loro sostituzione;
- non sono ammessi tagli vegetazionali generalizzati non autorizzati;
- è fatto obbligo ai proprietari dei fondi di mantenere in buono stato di conservazione le opere di sostegno e di presidio.

In tutte le aree di cui al presente articolo, e per quanto tecnicamente possibile, gli elementi costruttivi delle sistemazioni idraulico-agrarie (terrazzamenti, muri di contenimento, canali di smaltimento idrico, opere di drenaggio, ecc.) devono essere realizzate secondo le regole dell'ingegneria naturalistica e con l'impiego di materiali tradizionali locali.

8. In tutte le aree di competenza dell'Ambito normativo, come perimetrato nelle Tavole di progetto T., è comunque vietato effettuare interventi di miglioramento fondiario con asportazione di sottosuolo: quelli senza asportazione sono consentiti solo ed esclusivamente qualora il livello di abbassamento/innalzamento rispetto alla quota media ante operam non risulti superiore a +/- cm. 50 (con l'applicazione in tal caso dell'indice di Compensazione Ic). Non possono comunque essere ammessi interventi che comportino l'alterazione della morfologia del territorio, con sbancamenti o modifica del versante, se non finalizzati, con adeguata documentazione a supporto, al mantenimento dell'assetto geomorfologico e alla razionalizzazione delle sistemazioni agricole tradizionali.
9. Si richiamano tutte le specifiche disposizioni di cui ai commi 21 e sgg. del precedente art. 28. inerenti la valorizzazione del paesaggio rurale e per quanto di competenza, le prescrizioni particolari di Sistemi di Beni, localizzati nel presente Ambito agrario, riportate nel "Repertorio dei Beni"
10. Per tutte le aree agricole dell'Ambito E2 poste ad est del tracciato della SR 32 in diretta relazione visiva con il tratto di "costa" interessante il tessuto edilizio del centro abitato, sono da intendersi richiamate tutte le specifiche prescrizioni particolari inerenti la tutela dei valori scenico-percettivi di cui al successivo art. 43 NTA.
11. Nel rispetto delle prescrizioni disposte dall'art. 2.6 NTA del PTP vigente, ai sensi del 5° comma art. 20, L.R. 40/98 e s.m.i., vanno assoggettati alla procedura di Valutazione (V.I.A.), tutti i progetti ricadenti negli allegati II, II bis, III e IV della parte seconda del d.lgs. 152/2006 e s.m.i." localizzati nell'area perimetrata di cui al presente articolo.

Art. 31 Ambito agrario di tutela della piana occidentale e di Dulzago (E3)

Definizione:

1. Il PRGC definisce "Ambito agrario di tutela della piana occidentale e di Dulzago" (E3), l'area al confine ovest della piana caratterizzata dai migliori parametri agronomici (in prevalenza Classe II di capacità d'uso dei suoli) degradante verso il corso del Terdoppio, ove il paesaggio della produzione agricola, assume un aspetto esclusivo, con l'obiettivo della conservazione delle caratteristiche agronomiche, della qualificazione delle relazioni paesaggistiche scenico-percettive connesse alla presenza del fulcro del costruito "Badia di Dulzago", della riqualificazione ambientale nel rispetto delle direttive di cui al PPR ed al PTP vigenti (anche il territorio qui individuato inserito tra gli "Ambiti di elevata qualità paesistico-ambientale sottoposti a Piano Paesistico di competenza provinciale" normati dall'art. 2.6 NTA PTP): in coerenza con la presenza delle aree di rilevante interesse agronomico individuate ai sensi dell'art. 20 NTA P.P.R. vigente, nonché dell'individuazione nel "Sistema paesaggistico rurale di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: le risaie, SV5" individuato ai sensi dell'art. 32 NTA P.P.R. vigente e nelle "Aree con Relazioni visive tra insediamento e contesto" ai sensi dell'art. 31 NTA P.P.R.

Destinazioni d'uso proprie, compatibili o complementari:

2. Si richiamano quelle elencate al precedente art. 28, comma 4,

Tipi di Intervento:

3. Nel rispetto delle indicazioni e delle classificazioni di cui al precedente Capo 3° del Titolo I, con le attenzioni e le limitazioni di cui ai commi successivi, sono ammessi tutti i tipi di intervento.
4. La nuova costruzione (NC) in linea generale, non è ammessa in tale Ambito, con le seguenti eccezioni:
 - a) i completamenti e gli ampliamenti dei complessi edilizi funzionali all'agricoltura già esistenti, e localizzati all'interno della perimetrazione dell'Ambito riportata nelle Tavole di Progetto T. sono realizzabili nel rispetto dei parametri di cui al comma 6 del precedente art. 28;
 - b) l'insediamento di nuovi fabbricati / strutture agricole può essere eccezionalmente consentito solo qualora sia adeguatamente motivata, da parte dell'avente titolo, l'impossibilità di scelte alternative che privilegino il riuso di strutture già esistenti: in tal caso i nuovi edifici agricoli devono essere coerenti con i materiali e con le tipologie proprie della tradizione locale, in particolare per quanto riguarda le partiture architettoniche, la pendenza delle falde di copertura e i materiali di finitura, privilegiando soluzioni per quanto tecnicamente possibile "ecocompatibili", contenendo e mitigando l'alterazione della percezione visiva dei luoghi per quanto riguarda forma, posizione e colore (in applicazione delle disposizioni di cui al successivo art. 43).

Parametri

5. Si richiamano quelli riportati al precedente art. 28, comma 6.

Modalità di intervento:

6. Intervento edilizio diretto, con singolo titolo abilitativo;

Disposizioni particolari

7. In questo Ambito agrario, in attuazione delle specifiche disposizioni del PPR vigente, il PRGC promuove la valorizzazione delle testimonianze del territorio agrario storico, attraverso il mantenimento delle tracce delle maglie di appoderamento romane (centuriazione): pertanto, negli areali della piana posta a sud del complesso di Dulzago, con permanenze ancora riconoscibili della centuriazione romana, è fatto divieto di effettuare interventi di alterazione della trama e dell'impianto di partizione fondiario che ne possano impedire la leggibilità.

8. Negli insediamenti, edifici e fabbricati di pertinenza delle attività agricole ricompresi nelle aree della Rete di connessione ecologica (di cui al successivo art. 41 NTA), sono comunque consentiti tutti gli interventi di ampliamento funzionali al mantenimento dell'attività agricola, nel rispetto dei parametri richiamati al comma precedente, con l'applicazione in ogni caso dell'Indice di Compensazione (Ic).
9. Nelle aree comprese tra il limite settentrionale del SIC "Baraggia di Bellinzago" ed il confine comunale, nel rispetto della S.A. 13 del PTR Ovest Ticino, la nuova costruzione (NC, punto b. del precedente comma 4) non è ammessa per nuovi interventi, fatti salvi i soli interventi di cui alla lett. a) del precedente comma 4: l'edificabilità risultante dall'applicazione dei parametri di cui al comma 6 del precedente art. 28, può essere trasferita su altre aree dello stesso fondo aziendale collocate in altri ambiti agrari di cui al presente Capo. In tali aree vanno salvaguardate le caratteristiche morfologiche dei luoghi (la costa dolcemente digradante ad est) con l'applicazione, per quanto compatibili, delle prescrizioni di cui ai commi 8 e 9 del precedente art. 30.
10. Nelle aree dell'Ambito sono consentite esclusivamente recinzioni in legno del tipo tradizionale a staccionata, siepi vive mantenute ad altezza non superiore a 1,5 m, oppure in via eccezionale se adeguatamente motivata, in paletti di ferro su plinti isolati e filo teso o rete metallica per un'altezza massima di ml 1,50 sempre comunque annegata in siepe; le recinzioni già esistenti possono essere soggette solamente ad ordinaria e straordinaria manutenzione o adeguate alle presenti norme.
11. Si richiamano tutte le specifiche disposizioni di cui ai commi 21 e sgg. del precedente art. 28. inerenti la valorizzazione del paesaggio rurale e per quanto di competenza, le prescrizioni particolari di Sistemi di Beni localizzati nel presente Ambito agrario, riportate nel "Repertorio dei Beni". In particolare, per tutti gli insediamenti di pertinenza del Sistema delle Cascine a corte localizzate nel presente Ambito agrario E3, si applicano inoltre, ad integrazione delle disposizioni di cui al presente articolo ed al precedente art. 28, le specifiche "prescrizioni particolari" riportate nella Sezione C3 del "Repertorio dei Beni".
12. Sono da intendersi richiamate tutte le specifiche prescrizioni particolari inerenti la tutela dei valori scenico-percettivi di cui al successivo art. 43 NTA., oltre a quelle inerenti la presenza di aree di rilevante interesse agronomico di cui ai commi 10 ed 11 del precedente art. 29.
13. Particolare attenzione va dedicata in tutti gli interventi possibili, anche di conduzione e pratica agraria, alla tutela e salvaguardia della diffusa presenza di fontanili ancora attivi ed individuati nelle Tavole di PRGC: agli stessi sono applicate le fasce di rispetto inedificabili di cui al successivo art. 39 NTA.
14. Nel rispetto delle prescrizioni disposte dall'art. 2.6 NTA del PTP vigente, ai sensi del 5° comma art. 20, L.R. 40/98 e s.m.i., vanno assoggettati alla procedura di Valutazione (V.I.A.) tutti i progetti ricadenti negli allegati II, II bis, III e IV della parte seconda del d.lgs. 152/2006 e s.m.i., localizzati nell'area perimetrata di cui al presente articolo.
15. Le aree di cui al presente articolo rappresentano un ambito prioritario per qualsiasi intervento di "riforestazione urbana", di riqualificazione del paesaggio rurale e/o per la realizzazione di interventi finanziabili dalle specifiche misure disposte dalla Comunità Europea e/o dal Piano di Sviluppo Rurale della Regione Piemonte, rivolte al recupero di filari e macchie alberate.
16. Nelle aree interessate da terreni a seminativo sommerso, la coltivazione del riso dovrà rispettare le prescrizioni disposte dal vigente "Regolamento speciale per la coltivazione del riso della Provincia di Novara" (DPGR 29/03/2011, n. 30), con particolare attenzione per la distanza da osservare nelle aree limitrofe agli abitati.

CAPO 6° USI IMPROPRI**Art. 32 Norme generali per aree ed edifici utilizzati in modo improprio**

Definizione:

1. Si intendono come utilizzati in modo improprio le aree e gli edifici, con destinazione d'uso prevalente in atto in contrasto con la destinazione d'uso dell'ambito normativo in cui si collocano, così come definita dal PRGC e puntualmente indicata nelle relative cartografie.

Disposizioni particolari:

2. Gli edifici e le aree utilizzate impropriamente mantengono la destinazione d'uso impropria in atto al momento dell'adozione del Progetto Preliminare di PRGC, fino alla cessazione dell'uso o dell'attività esistente.
3. Per gli edifici utilizzati impropriamente sono consentiti esclusivamente interventi di Manutenzione Ordinaria (MO), Manutenzione Straordinaria (MS), Risanamento Conservativo (RC), Ristrutturazione Edilizia RE1, Demolizione senza Ricostruzione.

TITOLO III

SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA

Art. **33** Qualità prestazionale e sostenibilità ambientale

1. Il PRGC promuove la miglior sostenibilità ambientale degli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia previsti, anche mediante il raggiungimento di requisiti di qualità prestazionale dei nuovi interventi e/o edifici assicurabili con la necessaria flessibilità nella progettazione, comunque finalizzata a garantire un buon livello di integrazione con il contesto insediativo locale ed i servizi ecosistemici.
2. A tal fine gli articoli successivi del presente Titolo riportano tutte le condizioni prescrittive o "raccomandazioni" ritenute essenziali per perseguire la sostenibilità ambientale più ampia degli interventi previsti dal PRG; tutti i commi successivi del presente articolo si propongono quali "raccomandazioni" da rispettare nello sviluppo dei percorsi progettuali proponendo una possibile "flessibilità" ove eventuali scostamenti dai valori, misure e/o dai requisiti indicati, possono essere consentiti se adeguatamente motivati in sede progettuale o realizzativa.
3. I nuovi volumi edilizi da realizzare (e/o le ricostruzioni) dovranno essere oggetto di una progettazione unitaria che assicuri:
 - la continuità fisico-architettonica dei corpi di fabbrica;
 - una omogeneità complessiva di disegno e di soluzioni architettoniche e/o decorative, verificata per ciascun singolo lotto (o Comparto) di intervento;
 - un'integrazione complessiva nelle caratteristiche principali (materiali, colori ed elementi decorativi) del contesto insediativo locale.
4. In particolare, per quanto concerne l'organizzazione delle superfici agibili in funzione dell'orientamento del fabbricato, si richiamano le specifiche "raccomandazioni" anche concernenti i "Materiali, tecniche costruttive degli edifici" contenute nel R.E. Vigente.
5. Ad integrazione, per quanto concerne la definizione progettuale degli involucri degli edifici, della distribuzione dei volumi, della disposizione interna funzionale e della ripartizione tra superficie trasparente e superficie opaca, la flessibilità assicurata alla progettazione dovrà tener conto degli effetti energetici che tale scelta andrà a generare (anche in riferimento a quanto disposto al successivo art. 34); la progettazione esecutiva dovrà valutare l'inserimento di adeguati sistemi di ombreggiamento (pergolati, tendaggi e/o grigliati anche strutturali) utili ai fini del controllo della radiazione solare, e/o di sistemi passivi adatti ad assorbire il massimo dell'irraggiamento solare invernale (serre e/o verande di accumulo solare). L'inserimento architettonico di tali elementi dovrà essere valutato sull'intero prospetto interessato, per ottenere una "uniformità" che garantisca una buona qualità estetica.
6. In ogni caso la scelta dei materiali e delle colorazioni dovrà indirizzarsi a non penalizzare le condizioni estive (prevedendo un uso limitato di materiali e colori fortemente assorbenti).
7. Gli elementi di oscuramento dei serramenti dovranno essere preferenzialmente in legno naturale o verniciato: qualora fosse previsto l'utilizzo di metalli, o materiali plastici, ne viene prescritta l'integrazione cromatica con gli elementi costitutivi il fabbricato.
8. Sono richiamati gli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia", approvati dalla Regione Piemonte con D.G.R. 22 Marzo 2010, n. 30-13616, nell'ambito degli strumenti per la salvaguardia e valorizzazione del paesaggio.

Art. 34 **Efficienza energetica**

1. Al fine di ridurre l'impatto ambientale degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia ammessi dal PRG, è prescritta l'ottimizzazione della gestione energetica dei fabbricati di nuova costruzione e/o di sostituzione edilizia, mediante:
 - l'adozione di componenti di involucro ad elevati valori di isolamento termico e di capacità termica, al fine di contenere le dispersioni energetiche;
 - l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, al fine di ottenere un sensibile abbattimento delle emissioni nocive in atmosfera, con contestuale riduzione dei consumi di energia non rinnovabile;
 - l'impiego di tecnologie costruttive ecocompatibili con utilizzo il più possibile di materiali biodegradabili.L'utilizzo di fonti rinnovabili dovrà soddisfare quanto più possibile il fabbisogno energetico dell'edificio, comunque in misura non inferiore ai valori disposti dalla normativa di settore vigente.
2. Lo sviluppo progettuale degli interventi edilizi dovrà attenersi, per quanto tecnicamente possibile in riferimento al contesto locale, alle linee guida per la bioedilizia riconosciute (*"Protocollo Itaca Piemonte, D.G.R. n. 42-7890 16/11/2018, - "criteri CasaClima"*).
3. Tutti gli interventi di nuova costruzione, di sostituzione edilizia e di demolizione con ricostruzione (RE2) a destinazione prevalentemente residenziale devono raggiungere come obiettivo minimo raccomandato la classe di efficienza energetica "B" (ai sensi dei D.M vigenti): si richiamano gli eventuali incentivi introdotti dal R.E. anche con riferimento a quote aggiuntive a quelle minime disposte dalle normative vigenti, di fabbisogno energetico assicurato da fonti rinnovabili.
4. Si raccomanda inoltre che i progetti degli interventi di nuova costruzione siano accompagnati da una specifica elaborazione tecnico/documentale che verifichi il sistema della reciprocità e delle ombre portate (esteso se necessario al contesto edificato limitrofo), che possa garantire agli edifici nelle posizioni meno vantaggiose (esposizione a nord e/o minori altezze) condizioni accettabili di soleggiamento invernale (anche ai sensi del precedente art. 33): in tale sede occorre verificare che i dispositivi di captazione dell'energia solare (in progetto o esistenti) non vengano ombreggiati dalle costruzioni in progetto per periodi della giornata non superiori ad 1/3 del tempo di soleggiamento stagionale, nel rispetto altresì delle specifiche disposizioni eventualmente già contenute nel R.E.
5. Laddove sono utilizzati sistemi fotovoltaici, gli stessi debbono essere opportunamente schermati ed integrati con le strutture dei fabbricati, facendo salvi eventuali vincoli e/o limiti relativi ad impedimenti tecnici adeguatamente dimostrati nonché derivanti da vincoli culturali, ambientali e paesaggistici: si richiamano le specifiche e puntuali disposizioni in materia introdotte anche in sede di R.E..
6. Si intendono altresì richiamate tutte le specifiche prescrizioni vigenti per quanto riguarda la realizzazione di "Serre bioclimatiche o serre solari".

Art. 35 Compensazione ambientale

1. Gli interventi di trasformazione urbanistico/edilizia, da realizzarsi in Comparti di completamento o nuovo impianto soggetti a SUE e/o PdCC (Rb, Rc, AE..., TL) collocati all'esterno sia dell'impronta di consumo di suolo CSU (come rappresentata nella Tav. CON_PTR) sia del perimetro del Centro Abitato (individuato ex 12, comma 2, lett 5bis, L.R. 56/77 s.m.i.) e comportanti consumo di suolo in maniera irreversibile, debbono prevedere contestualmente un'adeguata e corrispondente compensazione ambientale/ecologica, rapportata alle superfici rese impermeabili.
2. Gli interventi di compensazione consistono nella realizzazione (nuovo impianto e/o riqualificazione di preesistenze):
 - a) di nuovi sistemi naturali permanenti quali siepi, filari, macchie arboree e aree umide;
 - b) di ripristino ambientale della naturalità di un'area nello stato di fatto degradata e/o impermeabilizzata, recuperando le funzioni di permeabilità complessiva;
 - c) di opere/interventi finalizzati alla fruizione e valorizzazione ecologico/ambientale dei paesaggi aperti, quali consolidamento delle sponde dei corsi d'acqua naturali e dei canali irrigui da realizzare con tecniche di ingegneria naturalistica, ripristino e/o realizzazione di sentieri e percorsi ciclo-pedonali attrezzati.Le opere/interventi di cui alla lettera c) non debbono comunque incidere in misura superiore al 50% del valore ecosistemico complessivo di competenza della compensazione ambientale prescritta.
3. Gli interventi di compensazione potranno essere attuati:
 - A. all'interno del perimetro dei S.U.E. o di pertinenza dei PdCC, nelle aree da destinare a verde pubblico;
 - B. all'interno della Superficie Fondiaria di competenza, nella quota di Superficie Permeabile (SP) prevista, o nelle pertinenti "aree a verde privato Vp" (art. 24), solo qualora gli interventi siano realizzati con le "Modalità attuative degli impianti vegetali" di cui al successivo art. 40;
 - C. in aree agricole messe a disposizione dal proponente, in corrispondenza della "Rete di connessione ecologica" di cui all'art. 41;
 - D. su aree degradate e/o impermeabilizzate, sia di proprietà pubblica, sia messe a disposizione dal soggetto proponente l'intervento.
 - E. in aree già nella disponibilità pubblica individuate dal PRGC quali standards di progetto con sigla "C_R" per gli interventi di pertinenza del tessuto residenziale di progetto, ed in aree messe a disposizione dal soggetto proponente individuate quali standards di progetto con sigla "C_AE" per gli interventi di pertinenza dei Comparti per attività economiche di completamento/nuovo impianto.
4. Gli interventi di Compensazione non sono scomputabili dal valore degli oneri di urbanizzazione prescritti per ciascun intervento.
5. L'estensione dell'area oggetto di compensazione ecologica dovrà essere commisurata alla superficie del suolo trasformato in modo irreversibile; gli interventi compensativi dovranno conseguire almeno lo stesso valore ecologico delle aree oggetto di trasformazione irreversibile nel rispetto dei seguenti parametri:
 - 1 mq/mq (mq di area "compensata" per ogni mq di sedime "impermeabilizzato") con la specificazione che in caso di impianto di filari/siepi il parametro, dimezzato, è da intendersi in modo lineare (= 0,5 ml/mq).
6. In ogni caso tutti gli interventi comunque da effettuarsi nelle aree a destinazione agricola, anche in assenza di irreversibile incremento di consumo di suolo, contribuiscono alla riqualificazione ambientale del paesaggio rurale in cui si inseriscono: a tal fine nelle aree a prevalente destinazione agricola per usi propri ed ammessi di cui al precedente Capo 5° Titolo II, e fatte salve le specificazioni puntuali ivi riportate, è prescritta l'applicazione di un Indice di Compensazione (Ic) non inferiore a 0,25 ml/mq o 0,5 mq/mq (i mq oggetto di intervento sono da intendersi riferiti alla STot come definita dal R.E. vigente).

L'Indice di Compensazione, da intendersi computato in maniera sostitutiva ed alternativa a quanto prescritto ai precedenti commi, è altresì applicato alle aree residenziali di cui ai commi 25 e 26 dell'art. 20, nonché alle aree per attività economiche di cui al comma 14 dell'art. 25 (per le aree "TL" di cui all'art. 26 si rimanda alle specifiche e puntuali disposizioni ivi riportate ai commi 9 e 10).

7. Il titolo abilitativo per gli interventi comportanti la trasformazione irreversibile del suolo, di cui al comma 1 (o in applicazione dell'indice I_c ai sensi del comma 6), è obbligatoriamente accompagnato da specifico atto d'obbligo (se le compensazioni sono realizzate su aree nella disponibilità del richiedente), o da convenzione (se da realizzare su aree non in disponibilità ed individuate a tale scopo dall'Ufficio Tecnico Comunale); in tali atti sono da riportare:
 - l'individuazione delle aree destinate alla compensazione;
 - la definizione di tutti gli interventi/opere ambientali ed ecologiche da realizzare senza alcun onere per il Comune (in particolare per quelle sub c. del precedente comma 2);
 - le modalità e i tempi di realizzazione delle opere di compensazione;
 - le modalità di gestione e manutenzione degli interventi di compensazione ecologica.
8. La superficie oggetto di compensazione di cui al comma 5 può essere ridotta del 20% nel caso sia di pertinenza di interventi edilizi realizzato con riferimento al livello di prestazione energetico-ambientale "2,0" del valore "ITACA 2018 Regione Piemonte".
9. Per gli interventi di trasformazione che comportino consumo del suolo irreversibile inferiore a 1.000 mq può essere consentita la monetizzazione del valore economico relativo alla compensazione, di entità pari alla somma del valore di mercato delle aree da destinare alla compensazione ecologica oltre il valore dei relativi impianti/opere/interventi di qualificazione ambientale: gli importi delle monetizzazioni debbono essere iscritti in apposito capitolo del bilancio comunale dedicato all'implementazione degli interventi di riqualificazione paesistico-ambientale o alla realizzazione del verde diffuso di cui all'art. 40 e della rete di connessione ecologica di cui all'art. 41.
10. L'entità dei valori e le modalità di realizzazione degli interventi di compensazione dovranno essere definite da uno specifico Regolamento Comunale da redigere a seguito dell'entrata in vigore del nuovo strumento urbanistico: tale Regolamento Comunale dovrà individuare le aree già a disposizione dell'Amministrazione Comunale, e quelle collocate all'interno della rete ecologica eventualmente già disponibili (o da convenzionare) ove localizzare le opere di compensazione, al fine di orientare l'implementazione della Rete di cui all'art. 41 e di ridurre i processi di frammentazione derivanti dalla progressiva urbanizzazione del territorio. L'individuazione di puntuali aree di compensazione deve pertanto essere condotta prioritariamente in riferimento ad un progetto di qualificazione/rafforzamento della rete ecologica.
11. In assenza del Regolamento di cui sopra si applicano comunque le prescrizioni di cui al presente articolo e quelle direttamente richiamate, del successivo art. 40: per la definizione dei "valori" si applicano per quanto compatibili specifici computi metrici estimativi redatti dai proponenti.

Art. **36** Invarianza idraulica

1. Il PRG persegue l'obiettivo dell'invarianza idraulica per tutti gli interventi di nuova costruzione edilizia, di completamento e di nuovo impianto.
Per intervento ad "invarianza idraulica", ai fini dell'applicazione del presente articolo, si intende la trasformazione di un'area con accorgimenti tali da non provocare un aggravio della portata di deflusso di acqua meteorica nel corpo ricevente, sia esso rete fognaria che corpo idrico superficiale.
2. Il controllo e la verifica dell'invarianza idraulica in sede urbanistica sono attuati con:
 - il controllo dell'impermeabilizzazione dei suoli interessati dagli interventi;
 - il contenimento degli effetti conseguenti all'impermeabilizzazione con la realizzazione di adeguati sistemi di raccolta delle acque meteoriche.
3. In tutti gli interventi di cui al comma 1, le acque meteoriche raccolte dalle coperture degli edifici e dalle aree pavimentate di pertinenza, non possono essere convogliate direttamente nelle reti fognarie esistenti; lo scarico diretto nella pubblica fognatura può essere consentito solo in casi di evidenti e motivata impossibilità tecnica che non permetta il rispetto delle condizioni prescrittive riportate nei successivi commi.
4. Per tutti gli interventi sopra specificati deve essere realizzata un'adeguata rete di drenaggio delle acque meteoriche collegata ad una vasca di laminazione/raccolta adeguatamente dimensionata a garantire l'invarianza idraulica dell'area interessata dall'intervento, finalizzata anche al riutilizzo per usi compatibili (non potabili, irrigazione di aree verdi, antincendio ...) od anche alla dispersione nel terreno mediante processi naturali lenti.
5. Lo smaltimento dei volumi invasati deve avvenire secondo il seguente ordine crescente di priorità:
 - riuso dei volumi stoccati;
 - infiltrazione nel suolo o negli strati superficiali del sottosuolo, compatibilmente con le caratteristiche pedologiche del suolo e idrogeologiche del sottosuolo;
 - scarico in corpo idrico superficiale naturale o artificiale, con i limiti di portata indicati di seguito.

Gli scarichi nel ricettore, a valle del sistema di laminazione debbono essere limitati a 20 l/s per ettaro di superficie scolante impermeabile dell'intervento: il gestore del ricettore può imporre limiti più restrittivi.

Le opere per lo smaltimento e drenaggio delle acque nel sottosuolo dovranno essere dimensionate sulla base di specifiche prove di permeabilità in sito eseguite seguendo consolidate e validate procedure operative e metodologie di calcolo.
6. La vasca di laminazione/raccolta va dimensionata con riferimento all'invarianza idraulica complessiva della superficie interessata dall'intervento di trasformazione (SF o ST, qui intesa come "superficie scolante totale"): deve avere capacità in grado di assicurare un volume minimo di laminazione dell'invaso pari a 200 mc per Ha di "superficie scolante impermeabile dell'intervento".
7. La "superficie scolante impermeabile dell'intervento" è così calcolata =
 $\text{superficie impermeabile} \times 1 + \text{superficie semipermeabile} \times 0.7 + \text{superficie permeabile} \times 0.3$.
La superficie permeabile destinata a giardino non collettato non è tenuta al rispetto delle misure di invarianza (non è da computare nella "superficie permeabile" nel calcolo della superficie scolante impermeabile dell'intervento come sopra riportato).
8. Per una coerente applicazione delle prescrizioni del comma precedente inerenti il calcolo delle vasche in relazione alle superfici permeabili / impermeabili di riferimento, in sede di verifica progettuale, va tenuto conto che la quantità di Superficie semi-permeabile (cioè non sistemata a prato in piena terra, a prato armato, con ghiaia, sabbia o altri materiali sciolti), deve essere computata con l'applicazione dei seguenti parametri correttivi:

- 0,66 per ciascun mq con pavimentazione realizzata con alveolare in cls riempito di terreno vegetale (autobloccante forato e/o inerbato);
 - 1,0 per ciascun mq con pavimentazione realizzata con elementi in cls o pietra posati a secco in presenza di fondo drenante.
9. In attuazione di SUE o PdCC (Comparti "Rb", Rc" e "AE", artt. 21 e 24 NTA) riferito a più unità edilizie va privilegiata una soluzione che preveda una rete unitaria ed integrata di raccolta / accumulo / ricircolo delle acque meteoriche al servizio di tutto l'ambito territoriale interessato.
10. Per le destinazioni d'uso produttive e commerciali il valore di capacità calcolato ai sensi dei precedenti commi 6 e 7, può essere ridotto al 66% (con un volume minimo da assicurare di 10 mc) e facendo comunque salve le diverse disposizioni normative vigenti relative alla raccolta ed al trattamento delle acque di prima pioggia.
11. Tutte le prescrizioni di cui ai commi precedenti non si applicano:
- in ogni caso e per qualsiasi destinazione d'uso, per superfici complessive rese impermeabili dall'intervento < 300 mq;
 - ai sedimi interessati da viabilità ed infrastrutture pubbliche e/o di uso pubblico;
 - agli interventi nelle aree del Mix funzionale R (art. 20) in lotti di SF <1.000 mq qualora sia garantita una superficie permeabile > 50%;
 - agli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento di cui art. 20, così come a tutti quelli disciplinati dall'art. 22;
 - agli interventi a carattere produttivo o commerciale che comportino un incremento di impermeabilizzazione < 1.000 mq solo ed esclusivamente qualora sia garantita una superficie permeabile superiore al minimo prescritto dal relativo IPF o IPT, e realizzata la prevista fascia di piantumazione di cui all'art. 25, con le caratteristiche di cui al comma 8 del successivo art. 40.
12. In ogni caso, su tutto il territorio comunale, richiamate le disposizioni di cui al precedente comma 5., la regimazione delle acque meteoriche e la loro veicolazione nel sottosuolo:
- non dovrà essere posta in atto in quelle parti del territorio ove sia stata determinata presenza di fenomeni franosi attivi e quiescenti riconosciuti, al fine di evitare la riattivazione di superfici di scivolamento e l'innescio di fenomeni franosi;
 - dovrà risultare compatibile con eventuali obiettivi di bonifica ambientale (laddove richiesti ai sensi di legge) per evitare fenomeni di lisciviazione degli elementi inquinanti in falda e la loro veicolazione in un intorno più ampio.

Art. 37 Contenimento dell'inquinamento acustico e luminoso

1. Il PRG persegue una distribuzione degli insediamenti e delle funzioni che possa garantire un'adeguata qualità urbana ed ambientale in particolare alle destinazioni residenziali: a tal fine lo sviluppo dei diversi Ambiti normativi deve essere tale da assicurare un clima acustico compatibile con le funzioni insediate. Il PRG è accompagnato in coerenza e compatibilità dal Piano di Classificazione Acustica Comunale, le cui prescrizioni attuative si intendono qui interamente richiamate.
2. Laddove le specifiche disposizioni prevedono la realizzazione di barriere vegetali con funzioni di schermatura anche per il contenimento dei fenomeni di inquinamento acustico (come in tutte le aree produttive-commerciali art. 25 NTA), debbono essere rispettate le prescrizioni realizzative di cui all'articolo 40 delle presenti NTA.
3. Tutti gli interventi edilizi devono essere effettuati nel rispetto dei requisiti acustici passivi stabiliti dalle norme settoriali vigenti; inoltre deve essere garantito il rispetto dei livelli sonori interni agli edifici residenziali previsti dalle norme settoriali vigenti; la verifica del conseguimento di tali requisiti deve essere attestato in sede di collaudo per l'ottenimento della relativa agibilità del fabbricato interessato.
4. Al fine di garantire migliori condizioni di clima acustico, si richiamano gli specifici incentivi (riduzione oneri di urbanizzazione) già previsti dall'art. 75 del vigente R.E, con riferimento ad un miglioramento assicurabile rispetto ai valori minimi disposti dalle normative vigenti.
5. Il PRG promuove su tutto il territorio un'efficace azione di prevenzione dell'inquinamento luminoso: a tal fine tutti gli interventi da effettuare sugli edifici debbono essere condotti nel pieno rispetto dei requisiti tecnici minimi per i gli impianti d'illuminazione esterna sia pubblici che privati, anche per il rifacimento di quelli esistenti, come indicati nell'"*Allegato A della L.R. 3/2018*".
6. La progettazione e la realizzazione di tutti gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia debbono prevedere tutte le necessarie misure di contenimento delle fonti di inquinamento luminoso, con l'obiettivo di garantire un'adeguata qualità dell'ambiente urbano in termini di illuminamento, distribuzione e uniformità delle luminanze e fedele restituzione cromatica degli oggetti illuminati.
7. La progettazione esecutiva degli interventi deve essere in particolare indirizzata a:
 - a) utilizzare corpi illuminanti che per conformazione e caratteristiche tecniche riducano in maniera significativa l'irraggiamento diretto verso la volta celeste;
 - b) contenere il più possibile la frazione luminosa diretta verso l'alto conseguente a fenomeni di riflessione, utilizzando per gli involucri dei fabbricati e per le aree pertinenziali materiali caratterizzati da ridotta capacità riflessiva, con particolare attenzione alle zone interessate da illuminazione diretta.
8. Ai fini della massimizzazione del risparmio energetico i punti luce esterni devono essere preferibilmente dotati di tecnologia LED o che consentono una migliore regolazione dei flussi luminosi e un maggiore sfruttamento dell'intensità luminosa. L'utilizzo di corpi illuminanti differenti è consentito esclusivamente nei casi in cui siano dimostrate specifiche necessità di illuminazione di edifici o manufatti, in ordine al loro eventuale ruolo di elementi di pregio architettonico o di rilievo urbano e/o paesaggistico.

Art. 38 **Smaltimento dei rifiuti urbani**

1. Per quanto concerne lo smaltimento dei rifiuti urbani, con riferimento alle disposizioni normative regionali vigenti, tutti i nuovi interventi insediativi, compresi gli interventi di ristrutturazione riferiti all'intero fabbricato e quelli di sostituzione edilizia, debbono prevedere su area privata (o in apposito locale al piano terra comodo agli accessi) apposite superfici da riservare al posizionamento dei contenitori adibiti alla raccolta domiciliare dei rifiuti.
2. Tali superfici, qualora individuate in aree pertinenziali esterne ai fabbricati, dovranno essere schermate con adeguati impianti di arredo verde con funzione di filtro e di mitigazione visuale, e dovranno essere dimensionate nella documentazione progettuale, in riferimento al carico urbanistico di competenza dell'intervento, nel rispetto delle specifiche modalità previste dai "Criteri Tecnici" regionali vigenti (*da ultimo DGR n. 32-13426 del 01.03.2010*).
3. Nei casi in cui, a fronte di verifiche e valutazioni adeguatamente motivate già in sede progettuale, non risulti possibile rispettare i citati criteri di collocazione interna alla proprietà privata, i contenitori, dotati di idonea chiusura, possono essere posizionati sul suolo pubblico, riservando il loro utilizzo esclusivamente alle utenze alle quali sono espressamente dedicati.
4. I contenitori, adibiti ai servizi di raccolta domiciliare esternalizzata e di raccolta stradale, devono essere muniti di adeguata segnaletica stradale catarifrangente e posizionati il più vicino possibile alle utenze alle quali sono dedicati, su superfici piane, pavimentate ed appositamente delimitate tramite segnaletica orizzontale, al fine di favorire le operazioni di conferimento dei rifiuti, la movimentazione e lo svuotamento dei medesimi contenitori e la pulizia della superficie interessata.
5. I contenitori non possono comunque essere posizionati a ridosso dei muri perimetrali degli edifici sui quali si aprono ingressi, porte, finestre e balconi, e non devono costituire pericolo e/o intralcio alla circolazione veicolare e pedonale.
6. Le operazioni di compostaggio domestico devono essere effettuate:
 - in aree private di proprietà o in altre aree in disponibilità, esterne ai fabbricati, confinate e controllate, aventi superficie non pavimentata (orti, giardini, ecc.);
 - il più lontano possibile dalle abitazioni, compatibilmente con le dimensioni dell'area pertinenziale a disposizione.
7. In sede di progetto di SUE o PdCC relativo a più unità edilizie, sono comunque da indicare gli spazi dedicati alla miglior funzionalità del servizio di raccolta (oltre alle superfici di cui ai precedenti commi, su richiesta dell'autorità comunale, anche eventuali aree di conferimento temporaneo o per l'operatività funzionale dei mezzi di raccolta e trasporto).

TITOLO IV

SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE DELLE COMPONENTI PAESAGGISTICHE ED AMBIENTALI

Art. 39 Tutela dei corsi e specchi d'acqua, dei fontanili

1. Il PRGC riconosce la rete ed il sistema dei corsi d'acqua interessanti il territorio comunale, quale risorsa strategica di qualificazione ambientale e di strutturazione dei percorsi della rete ecologica; a tal fine, in corrispondenza dei tracciati dei corsi d'acqua, con le specificazioni di cui ai commi successivi, vanno rispettate le seguenti prescrizioni a carattere generale:
 - sono da evitare tutti quegli interventi trasformativi (ivi compresi gli interventi di installazione di impianti di produzione energetica, di estrazione di sabbie e ghiaie, di sistemazione agraria, di eventuale consentita edificazione) che possano danneggiare i fattori caratterizzanti il corso d'acqua, e interferire con le dinamiche evolutive del corso d'acqua e dei connessi assetti vegetazionali;
 - sono tassativamente da garantire la riqualificazione della vegetazione arborea e arbustiva ripariale e dei lembi relitti di vegetazione planiziale, anche sulla base delle linee guida predisposte dalle Autorità competenti;
 - deve essere assicurato il mantenimento degli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione e di isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica, di cui all'articolo 41;
 - in quanto tecnicamente possibile e compatibile è da migliorare l'accessibilità e la percorribilità pedonale, ciclabile e a cavallo, nonché la fruibilità di eventuali spazi ricreativi con attrezzature e impianti a basso impatto ambientale e paesaggistico.
2. Il PRGC, in prossimità dei corsi d'acqua, ai sensi della "LR 56/77 s.m.i. art. 29, lettere b) e c)", definisce una fascia di rispetto inedificabile di profondità variabile, determinata in relazione agli approfondimenti di cui agli elaborati tecnico-geologici, in corrispondenza alle pertinenti aree individuate nella Classe IIIA di idoneità all'utilizzo urbanistico (fasce aventi larghezza minima pari a: 25 m dal piede esterno dell'argine lungo il tracciato dei grandi Canali irrigui, - 10 metri lungo i rami principali del reticolato idrografico minore ad alveo demaniale). Per i canali demaniali e consortili si richiamano inoltre i divieti e le limitazioni di cui agli artt. 133 e 134 del R.D. 368/1904: la fascia di rispetto di m 4 ai sensi del richiamato R.D. 368/1904 è da intendersi applicata anche alla rete irrigua sotterranea del Distretto a gestione diretta "Bellinzago sollevamento" (in Tavola URB).
3. Inoltre, lungo il corso del Fiume Ticino e del Torrente Terdoppio, compresi negli elenchi delle acque pubbliche di cui al RD 1775/33, è istituita una fascia della profondità di ml 150 dalle relative sponde o piede degli argini, ove vige il vincolo "paesaggistico" di cui al DLgs 42/2004 s.m.i., art. 142. I criteri geometrici e le definizioni tecniche per l'individuazione e la rappresentazione delle fasce "150 ml" tutelate ai sensi dell'articolo 142 DLgs 42/2004 sono riportati nell'Allegato C delle NTA del PPR e si intendono qui integralmente richiamati.
4. Nelle fasce di rispetto di cui al comma 2, è vietata ogni nuova edificazione, oltreché le relative opere di urbanizzazione; per gli edifici esistenti localizzati all'esterno dell'abitato, sono ammessi unicamente interventi di Manutenzione Ordinaria (MO), Manutenzione Straordinaria (MS), Restauro (R), Risanamento Conservativo (RC); a parziale deroga delle prescrizioni di cui al presente articolo, è comunque fatto salvo quanto riportato dalla normativa specifica richiamata al Capo 2° del Titolo V.
5. Sono comunque consentite la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazione a verde, la conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole, la realizzazione di parcheggi pubblici e di attrezzature sportive collegate con i corsi e gli specchi d'acqua.
6. In tutte le fasce di cui ai commi precedenti, è fatto divieto di effettuare opere volte alla modifica delle caratteristiche morfologiche e della destinazione d'uso del suolo (fatte salve diverse disposizioni di cui al precedente Titolo II con riferimento ad aree interne all'abitato o aree di completamento e di nuovo impianto previste), con esclusione delle opere di manutenzione, recupero ambientale e/o rimboschimento. Eventuali interventi di trasformazione che interessano i corsi d'acqua devono comunque garantire la conservazione dei complessi vegetazionali naturali che li caratterizzano, anche attraverso la ricostituzione ed il ripristino della continuità ecologico-ambientale del corso d'acqua e il miglioramento delle sue

caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche. Gli interventi finalizzati alla difesa e protezione delle sponde e dei versanti devono sempre essere realizzati utilizzando prioritariamente tecniche di ingegneria naturalistica, tenuto conto della morfologia dei luoghi e delle caratteristiche materico-costruttive in presenza di canali artificiali regimati. L'eventuale realizzazione di impianti di produzione idroelettrica deve rispettare i fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, nonché l'eventuale presenza di contesti storico-architettonici di pregio ed essere coerente con i criteri localizzativi e gli indirizzi approvati in materia dalla Regione Piemonte.

7. A tutte le aree ricomprese nelle fasce di rispetto di cui al comma 2, si applicano comunque le tutele e le limitazioni di cui alla specifica normativa tecnico-geologica (Capo 2°, Titolo V) con riferimento alla Classe di pericolosità individuata in sede di Tavola *"Idoneità all'utilizzazione urbanistica e limitazioni all'edificabilità"*.
8. Tutte le fasce di rispetto di cui al presente articolo, costituiscono ambiti prioritari per l'applicazione di benefici disposti dai Regolamenti Comunitari e dai Piani di Sviluppo Rurali finalizzati alla riqualificazione del paesaggio rurale e per la riforestazione e l'impianto di filari alberati e di percorsi di fruizione; inoltre tali fasce di rispetto individuano le possibili tratte di recepimento e di contestualizzazione della "rete ecologica" di cui al successivo art. 41.
9. In ogni caso, lungo gli alvei dei corsi d'acqua e sulle pertinenti fasce spondali:
 - non sono ammesse coperture dei corsi d'acqua, salvo che per opere di attraversamento viabilistico;
 - per le opere di attraversamento è sempre prescritta la tipologia "a rive piene" cioè senza restringimenti della sezione di regolare deflusso mediante tombature o similari;
 - non sono ammessi manufatti in materiali sciolti che possono ostruire o restringere la sezione di regolare deflusso;
 - non sono ammesse recinzioni o muri di cinta attraverso e lungo gli alvei e le fasce spondali dei corsi d'acqua che peggiorino la stabilità delle sponde stesse, che restringano le sezioni di deflusso e non consentano il regolare deflusso delle acque e/o l'accesso all'alveo per operazioni di manutenzione controllo e pulizia;
 - non sono ammessi accumuli di scarti vegetali provenienti dalle pratiche agrarie e dalla manutenzione di parchi e giardini;
 - deve essere garantita la piena percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde di corsi d'acqua interessati da opere idrauliche di protezione, ai fini ispettivi e di manutenzione;
 - deve essere garantita la costante sorveglianza e manutenzione delle opere di difesa e di riassetto esistenti e la pulizia sistematica e manutenzione degli alvei dei corsi d'acqua naturali ed artificiali, che interessano aree antropiche esistenti e previste: in particolare deve essere effettuato, quando necessario, il disalveo dei sedimenti dei corsi d'acqua, al fine di garantire la conservazione di un corretto profilo di equilibrio ed evitare pericolose divagazioni per sovralluvionamento; dovranno inoltre essere verificate le sezioni di deflusso nelle aree limitrofe agli insediamenti esistenti e previsti, adeguando quelle insufficienti;
 - con riferimento agli obblighi previsti dagli art. 915, 916, 917 del C.C., relativi al mantenimento delle condizioni degli alvei e del regolare deflusso delle acque, tali obblighi sono estesi a tutte le zone di pertinenza dei corsi d'acqua;
 - per quanto riguarda le distanze di fabbricati e manufatti dai corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche, nonché da quelli appartenenti al pubblico demanio (contraddistinti in cartografia catastale da una doppia linea continua) ancorché non iscritti negli elenchi, ai sensi dell'art. 96 lett. f) del "Testo Unico delle disposizioni di legge sulle opere idrauliche", approvato con R.D. 25/07/04 n.523, le prescrizioni di PRG relative alle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, di cui al precedente comma 2 assumono l'efficacia di "disciplina locale" ai sensi ed alle condizioni previste dalla Circ. PRG n.14/LAP/PET dell'8/10/98 e s.m.i.
10. Con riferimento ai disposti di cui al comma 3.7 dell'art. 2.10 *"Il paesaggio agrario della pianura"*, delle NTA del PTP vigente, sono sottoposti a tutela, per una fascia di 25 metri attorno alla "testa" tutti i fontanili attivi e passibili di recupero, così come individuati dalle tavole di progetto T.: tale fascia di tutela è da ritenersi applicata altresì primi 100 metri di percorso del fontanile (25 ml per lato con tutte le tutele e le limitazioni di cui ai commi precedenti).

L'individuazione dei fontanili riportate nelle Tavole di PRGC assume valore indicativo della localizzazione rilevata all'atto di elaborazione dello strumento urbanistico: l'individuazione puntuale ed effettiva della fascia geometrica di tutela va verificata facendo riferimento allo stato dei luoghi nel momento di avvio di qualsiasi intervento di trasformazione al contorno.

11. Con riferimento ai disposti di cui al comma 2, dell'art. 15 "*Laghi e territori contermini*" delle NTA del PPR vigente, è sottoposto a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004 per una fascia perimetrale di 300 ml dalla sponda, il "lago ex-cava Mentana" come individuato nelle Tavole di Progetto del PRGC.
Nella fascia contermini al "lago" così individuata, gli interventi di recupero e di riqualificazione degli ambiti urbanizzati o quelli di nuova costruzione devono essere realizzati secondo criteri progettuali di coerenza dimensionale e morfologica con i caratteri tipologici del tessuto edificato storicamente consolidato e di ripristino e valorizzazione delle relazioni paesaggistiche del territorio interessato, che ne contraddistinguono la connotazione e l'identità.
12. Nella fascia di cui al comma precedente:
 - sono consentiti gli interventi di recupero e la riqualificazione delle aree già urbanizzate artificializzate comprensivi di interventi di tipo ambientale e paesaggistico finalizzati a incrementare la naturalità delle sponde lacustri e la loro percorribilità pedonale;
 - gli interventi consentiti debbono essere indirizzati a promuovere, incrementare e qualificare la fruibilità pubblica in sicurezza dei sedimi limitrofi alle sponde, anche per attività per il tempo libero;
 - non sono tassativamente consentiti nuovi impianti per il trattamento rifiuti, nuove attività estrattive o di lavorazione di inerti, se non inseriti all'interno di piani settoriali o di progetti organici di recupero e riqualificazione paesaggistica.

Art. 40 Aree boscate e riqualificazione del “verde diffuso”

Definizione

1. Il PRGC tutela, per il mantenimento in essere e per la compatibile valorizzazione, le aree boscate e le formazioni a carattere boschivo che contribuiscono nel loro complesso alla caratterizzazione paesaggistica del territorio: a tal fine, nell'individuazione planimetrica dello strumento urbanistico, si considerano bosco le superfici del territorio comunale che presentano i requisiti di cui alle disposizioni normative vigenti (*“art. 3 L.R. 4/2009 s.m.i. e da ultimo D.Lgs. 34/2018”*).
2. Le perimetrazioni delle aree boscate riportate nelle Tavole di PRGC assumono valore indicativo dell'effettiva consistenza all'atto di elaborazione dello strumento urbanistico; con riferimento alla dinamica evolutiva dello stato di fatto ivi riconosciuto, l'individuazione puntuale ed effettiva del perimetro dell'area boscata va verificata ed aggiornata facendo riferimento allo stato dei luoghi nel momento di avvio di qualsiasi intervento, posto che tale individuazione/riconoscimento risulta indipendente sia dal tipo di classificazione catastale che dalla stessa indicazione dello strumento urbanistico.
3. Gli interventi di trasformazione ammissibili nelle aree di cui al comma 2 sono quelli previsti per gli Ambiti normativi urbanistici di cui al Titolo II, ai quali il vincolo di individuazione di “area boscata” si sovrappone, ferma restando l'osservanza delle prescrizioni di cui alla legislazione settoriale vigente, in particolare la disciplina in materia di compensazioni forestali ai sensi dell’*“articolo 19 della l.r. 4/2009”*; in ogni caso il rilascio dei titoli abilitativi per attività edilizie o di trasformazione del suolo è subordinato all'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell’*“articolo 146 del D. Lgs. n. 42/04”*.
4. Nei territori di cui al comma 2, tutti gli interventi che comportino la trasformazione delle superfici boscate devono privilegiare soluzioni che consentano un basso impatto visivo sull'immagine complessiva del paesaggio e la conservazione dei valori storico-culturali ed estetico-percettivi del contesto, tenendo conto anche della funzione di intervallo fra le colture agrarie e di contrasto all'omogeneizzazione del paesaggio rurale di pianura.
5. Nei territori di cui al comma 2, per la gestione delle superfici forestali si applicano le disposizioni e gli strumenti di pianificazione di cui alla *“L.R. 4/2009”* e i relativi provvedimenti attuativi.
6. Il PRGC tutela inoltre e promuove la riqualificazione del “verde diffuso” costituito da filari alberati, siepi, fasce e macchie boscate, anche minori, preesistenti che sono comunque da salvaguardare, mantenere e di conseguenza, se utilizzati e/o rimossi, vanno ricostituiti: a tal fine, di seguito, ne definisce le modalità di impianto, reimpianto e di salvaguardia nel territorio extraurbano, per perseguire il miglioramento delle caratteristiche complessive del paesaggio agrario, anche con incremento delle linearità e delle macchie vegetali esistenti.

Modalità attuative degli impianti vegetali

7. Per la realizzazione delle Compensazioni di cui al precedente art. 35, le specie vegetali utilizzabili per i nuovi impianti di tipo naturalistico vanno scelte secondo le indicazioni riportate nell'allegato C del *“Regolamento forestale di attuazione dell'articolo 13 della legge regionale 10 febbraio 2009, n. 4”* emanato con *Decreto del Presidente della Giunta Regionale 20 settembre 2011 n. 8/R e successive modifiche*.
8. Il progetto di impianto va sottoposto all'approvazione dell'Ufficio Tecnico comunale e deve rispettare le seguenti raccomandazioni generali:
 - per interventi che prevedano “rimboschimenti naturalistici” (consigliati nell'area a servizi dedicata “C_R”) la densità di impianto è connessa al tipo di specie impiegato, in via generale non inferiore a 500 impianti/Ha (essenze arboree e/arbustive);
 - per interventi che prevedano impianti in filare la densità non deve risultare superiore a 3 metri sulla fila; per le siepi la distanza sulla fila non dovrà superare 2 metri;
 - le specie arboree impiegate dovranno avere un'altezza minima di cm. 100, quelle arbustive dovranno avere un'altezza minima di cm. 60;

- nel progetto devono essere riportati gli interventi di manutenzione previsti per i successivi anni: il titolare dell'impianto arboreo è tenuto ad attestare la regolarità dell'attecchimento delle piante;
 - gli impianti così realizzati saranno soggetti alle cure colturali che ne consentano l'attecchimento e non potranno essere estirpati ma soggetti alle normali pratiche colturali fino all'utilizzazione a maturità, con interventi di ceduzione, o di taglio raso, in funzione della specie.
9. Negli interventi di compensazione ambientale nelle aree destinate a verde d'uso pubblico e nelle aree a verde permeabile interne alle Superfici Fondiarie (da computare ai sensi dell'art. 35 comma 3, lettere A. e B.), deve essere prevista la messa a dimora di alberi di prima e seconda grandezza con disposizione libera e a piccoli gruppi (media non inferiore a 20 alberi per 1000 mq), integrando l'intervento alla eventuale già esistente dotazione di essenze vegetali, in modo da ottenere una copertura media (indicativamente 50%) del suolo, con alberi disposti a gruppetti o isolati; in prossimità dei confini verso altre proprietà private va prevista la messa a dimora di essenze con funzioni di schermatura ove, indicativamente ogni 4 ml, è raccomandata la messa a dimora di un albero di piccola o media grandezza anche a portamento piramidale. In corrispondenza delle aiuole di pertinenza dei sedimi delle aree a parcheggio di uso pubblico, con funzioni di ombreggiamento e frangivento, va prevista la messa a dimora di essenze di media grandezza: le essenze da impiegare debbono essere autoctone e tipiche del contesto e del paesaggio.
10. Nelle "Fasce piantumate al confine" come prescritte ai precedenti articoli del Titolo II, le piantumazioni previste debbono assolvere prevalentemente il compito di filtro/schermatura con le circostanti aree agricole (filtro/schermatura anche acustica in presenza di insediamenti per attività economiche, siano esse a carattere produttivo che commerciale-terziario). L'intervento deve prevedere la messa a dimora di alberi almeno di 2a grandezza, sesto di impianto di media densità e con altezza minima di 1,5 ml all'impianto con pali tutori. Le essenze sono da individuare preferibilmente tra quelle autoctone e caratterizzanti il paesaggio.
11. Sempre con l'obiettivo della riqualificazione e della valorizzazione diffusa del verde anche in ambito "urbano" in corrispondenza del tessuto insediativo esistente e/o di completamento, in tutte le "Aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico" di cui all'art. 14, gli interventi da attuarsi debbono:
- favorire ove possibile la ri-permeabilizzazione di superfici allo stato attuale impermeabili (aree asfaltate e simili) mediante un'adeguata pavimentazione drenante (prato armato...), oppure mediante la realizzazione di sistemi sostenibili per il dilavamento delle superfici impermeabili (es. *rain garden*, trincee drenanti);
 - evitare categoricamente la messa a dimora delle specie vegetali elencate nella *D.G.R. 46-5100 del 18/12/2012 "Identificazione degli elenchi (Black List) delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte e promozione di iniziative di informazione e sensibilizzazione"* (e successive integrazioni/aggiornamenti 2016, 2017 e da ultimo *D.G.R. 27/05/2019, n. 24-9076*), e comunque delle specie arboree non autoctone;
 - rispettare i seguenti criteri generali di progettazione, per la realizzazione di nuove aree verdi ad uso pubblico o per la riqualificazione di quelle esistenti (incluse quelle nelle scuole o in altri edifici pubblici) e compatibilmente con gli spazi a disposizione e la loro destinazione funzionale:
 - A. una superficie adeguata deve essere realizzata secondo i criteri del birdgardening e/o del giardino per le farfalle (ove questi interventi non contrastino con la scelta delle strutture e delle essenze);
 - B. posizionare mangiatoie e nidi artificiali per uccelli e cassette-nido per chirotteri;
 - C. la superficie a prato (es. nelle aree soggette a minor frequentazione) va realizzata con semi, miscugli o fiorume con specie erbacee tipiche.
12. In tutti i casi di impianto di piantumazioni in sedimi ad uso pubblico (parcheggi, viali e marciapiedi alberati ...), alla base dell'essenza vegetale va garantita una superficie permeabile non inferiore a quella definita da una corona circolare con profondità 0,75 m da calcolare con riferimento alla circonferenza del fusto in età matura.

Art. 41 Rete di connessione ecologica ed Aree protette

Definizione

1. Il PRGC definisce anche cartograficamente, una rete di connessione ecologica assestata sul riconoscimento delle "aree sorgente" o "Core Area" del "Parco Naturale della Valle del Ticino n°1", e del "Torrente Terdoppio – Baraggia di Bellinzago n° 16", che si propongono al contempo quali "Corridoi ecologici fluviali" (progetto "Novara in rete"); il disegno della Rete comprende, oltre alle residue aree boscate e/o di vegetazione lineare che si sviluppano lungo i corsi d'acqua ed i fontanili residui, le relative connessioni attivabili soprattutto lungo i tracciati dei canali irrigui principali ed anche tramite la viabilità campestre: l'obiettivo che il Piano persegue è il miglioramento della complessità ambientale e della potenzialità faunistica.
2. La rete individuata dal PRG dà specifica attuazione sia al "disegno" proposto dal P:T.P. vigente, sia al progetto attuativo "Rete Ecologica della Provincia di Novara, 2015", che a quanto disposto in sede di P.P.R. vigente ai sensi dell'art. 42 delle relative N.T.A.
3. Il PRGC delimita la porzione del territorio comunale ricompresa entro il perimetro dell'Area protetta SIC/ZPS "Parco Naturale della Valle del Ticino" (IT1150001): in tali aree si applicano le normative previste nei provvedimenti istitutivi. Di conseguenza tutti gli interventi ivi previsti o ammessi sono disciplinati dalle prescrizioni specifiche contenute negli strumenti settoriali vigenti o in salvaguardia, in particolare il Piano d'Area elaborato ai sensi della normativa di riferimento, nella versione vigente e/o in salvaguardia, nonché dalle "Disposizioni particolari di raccordo ed integrazione" riportate ai successi commi 11 e sgg.. Il PRGC individua altresì il territorio ricompreso nella ZSC (Zona Speciale di Conservazione) della Rete Natura 2000 denominata "Baraggia di Bellinzago" (IT1150008) che al suo interno ricomprende l'Oasi WWF: per tale SIC sono vigenti sia le "Misure di conservazione Sitospecifiche" che il relativo "Piano di Gestione".
4. La conformità a tali strumenti settoriali vigenti è da intendere quale integrazione ed ulteriore specificazione del PRGC: pertanto tutte le prescrizioni e le eventuali indicazioni planimetrico-localizzative ivi contenute, si intendono sostitutive di quelle del PRGC ed operative a tutti gli effetti di legge per eventuali richieste di intervento nell'Area protetta. In tal senso eventuali future varianti o nuove approvazioni dello strumento specifico di gestione e/o pianificazione dell'area protetta, sono da intendersi automaticamente recepite dal PRGC senza che ciò costituisca Variante. Le "Misure di conservazione Sitospecifiche" del "Piano di Gestione" vigente, e di eventuali varianti, oltre che tutte le disposizioni del già richiamato "Piano d'Area", sono quindi integralmente recepite dal PRGC.
5. Nelle aree interessate dalla "rete" come individuata ai sensi dei commi 1 e 2, non sono consentiti interventi che ne possano compromettere la funzionalità ecologica e la connessione con gli altri elementi della rete. In tali aree sono rigorosamente vietati i cambi di destinazione d'uso dei suoli se non connessi all'attività agricola e/o eventualmente agrituristica, nel rispetto delle disposizioni di cui agli articoli del Capo 5°, Titolo II NTA delle NTA. L'impianto di filari di pioppo non è ammissibile nei tratti di rete di connessione ecologica individuata dal Piano.
6. La Rete costituisce riferimento per:
 - le valutazioni ambientali strategiche, di impatto o di incidenza di piani o progetti che possono influire sulla consistenza, l'integrità e la fruibilità delle risorse naturali e di quelle storico-culturali a esse associate; le analisi e gli studi dovranno evidenziare le interferenze dei piani e dei progetti con la Rete, individuando eventuali azioni di mitigazione e compensazione;
 - le misure di qualificazione ambientale previste dal programma di sviluppo rurale o da altri programmi di finanziamento del settore agricolo e forestale con finalità ambientali, nonché per la localizzazione di misure di compensazione relative sia a trasformazioni d'uso, sia alla realizzazione di infrastrutture.

Disposizioni particolari

7. Le aree individuate nelle Tavole di progetto del P.R.G.C., o prescritte in termini dimensionali dalle presenti NTA, quali fasce di rispetto dei corsi d'acqua, della viabilità anche minore, delle infrastrutture, in ambiti agricoli esterni al perimetro del centro abitato, fatte salve le diverse disposizioni di cui ai successivi commi (ed al Capo V° del Titolo II), sono di norma e per quanto di rispettiva competenza, da ritenersi inedificabili al fine di consentire la realizzazione della prevista rete di connessione ecologica: in tali aree possono essere ammessi esclusivamente nuovi impianti, interventi colturali ed utilizzazione a maturità degli impianti vegetali. I nuovi impianti vanno effettuati secondo le disposizioni dell'art. 40.
8. L'Amministrazione Comunale, nella predisposizione del previsto "Regolamento" di cui al comma 10 del precedente art. 35, predispone un elenco delle aree di impianto prioritarie per l'applicazione delle Compensazioni funzionali all'implementazione della Rete, a partire da:
 - Aree azionate dal PRGC ai sensi del presente articolo;
 - fasce di rispetto del reticolo idrografico principale e minore (fontanili),
 - fasce di rispetto di strade vicinali ed interpoderali;
 - aree in disponibilità destinate o da destinare a verde pubblico.
9. Tutti gli interventi da realizzarsi nel territorio esterno al perimetro del centro abitato, devono essere subordinati al rispetto ed alla ricostruzione del reticolo dei corridoi ecologici; pertanto i progetti da sottoporre ad approvazione comunale devono essere corredati di rilievo dello stato di fatto esteso all'intorno più prossimo, atto a documentare la collocazione, i collegamenti ai margini e la quantificazione della dotazione esistente di elementi vegetali minori; anche in questo caso il progetto deve prevedere le opere necessarie a ristabilire tutte le precedenti connessioni ecologiche e/o a crearne di nuove; in particolare, riconoscendo agli elementi vegetali minori un ruolo fondamentale nella realizzazione dei corridoi ecologici, le opere di ripiantumazione della vegetazione, da collocare all'interno della stessa proprietà fondiaria interessata dall'intervento o ai suoi margini e contorni, dovranno garantire l'efficienza del nuovo sistema ecologico proposto, nel rispetto delle "Modalità attuative" riportate all'art.40.
10. Con riferimento ed in attuazione al progetto "Novara in rete" ("*Rete Ecologica della Provincia di Novara, 2015*"), nelle aree della "Rete" così identificata, è vietata ogni opera comunque suscettibile di alterare – od anche soltanto disturbare – l'equilibrio ecosistemico e la biocenosi ovvero di precludere o diminuire l'esplicazione delle funzioni ecologiche del suolo e del soprasuolo.

Sono inoltre vietate tutte le attività anche solo potenzialmente idonee ad incidere negativamente sul consolidato statuto dei luoghi e sull'idoneità degli stessi ad esprimere valori estetico-formali ed identitari:

 - a. Sono vietate le attività di sfruttamento dell'energia eolica e solare ed ogni attività diversa dalla prosecuzione della produzione agricola e forestale attiva al momento di entrata in vigore del nuovo PRGC.
 - b. Sono vietate attività di matrice agro-forestale atte a produrre l'effetto di incidere negativamente (anche in conseguenza dei ritmi dei cicli di taglio) sulla attitudine della massa boscata a concorrere alle dinamiche ecologiche e paesaggistiche. La prosecuzione delle attività agricole in atto non può prevedere la formazione di nuovi significativi manufatti, anche a carattere temporaneo, ad esclusione delle pertinenze dei manufatti esistenti e fatte salve le specifiche disposizioni già riportate negli articoli del Capo 5° del Titolo II NTA per le ristrutturazioni/ampliamenti dei fabbricati esistenti.
 - c. La formazione di infrastrutture, insuscettibili di diversa collocazione, deve essere accompagnata da adeguate misure mitigatorie e compensative, capaci di assicurare il mantenimento delle funzioni ecologiche e, segnatamente, della connettività. Il relativo progetto definitivo deve essere comunque sottoposto a procedura di "impatto paesistico" valutata con il supporto di parere espresso della CLP (di tale procedimento deve essere informata la Provincia di Novara, la quale può fornire utili considerazioni circa la compatibilità delle soluzioni progettuali con gli obiettivi della Rete Ecologica). Durante le attività di cantiere preordinate alla formazione delle opere di cui sopra devono essere adottate tutte le misure necessarie alla piena ed effettiva salvaguardia della connettività.

Nelle suddette aree sono comunque ammessi:

- interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione, consolidamento e ampliamento promossi dagli imprenditori agricoli ove coerenti con le prescrizioni ed i parametri dei corrispondenti articoli del Capo 5° del Titolo II NTA;
- gli interventi ammessi per il Comparto “TL4” ai sensi dell’art. 26 NTA, nonché di pertinenza dell’esistente impianto di depurazione ai sensi dell’art. 19 NTA;
- le realizzazioni di infrastrutture essenziali di pubblica utilità (es. strade, parcheggi, ecc.) quando le stesse non siano suscettibili di diversa collocazione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro promossi dai Consorzi irrigui gestori dei canali sulle infrastrutture facenti parte della rete di competenza e nelle aree e immobili ad esse connessi;
- la realizzazione di recinzioni per la delimitazione dei fondi effettivamente coltivati a protezione delle coltivazioni con staccionate in legno a disegno tradizionale direttamente infisse nel suolo, di altezza non superiore a m. 1, con esclusione di opere cementizie, fatte salve le sole fondazioni non sporgenti dal suolo ed incassate nello stesso; possono essere eccezionalmente ammesse anche altre tipologie costruttive su indicazione della locale Commissione Paesaggio: dovranno comunque garantire il regolare deflusso delle acque ed il passaggio della fauna, fatta salva la realizzazione di muri a secco. Ove, in attuazione delle disposizioni di cui al Capo 5° del Titolo II delle presenti NTA le recinzioni possono anche essere realizzate in paletti e rete, quest’ultima deve essere a maglia larga (min. 10x10cm), senza muratura di base ed alzata da terra almeno 30 cm per consentire il passaggio della piccola fauna. Qualora nella recinzione vengano utilizzate siepi o schermi vegetali, questi devono essere realizzati mediante l’impiego esclusivo di specie autoctone. Nelle porzioni boscate è vietata ogni forma di recinzione.

Disposizioni particolari di raccordo ed integrazione con le NTA del Piano d’Area del Parco Naturale del Ticino

11. La presente sezione delle NTA, ad ulteriore specificazione della prescrittività prevalente e sovraordinata già esplicitamente richiamata ai precedenti commi 2 e 3 delle disposizioni contenute nel “Piano d’Area” (di seguito “PdA”) dell’area protetta, viene riportata in coerenza all’adeguamento normativo richiesto dal comma 3, art. 3 NTA PdA.
12. Con esplicito riferimento alle Direttive di cui all’art. 7 NTA PdA, si evidenzia che le specifiche e puntuali prescrizioni riportate al Capo 2° del Titolo V delle presenti NTA a tutela dell’assetto idrogeologico, sono da intendersi condizioni prevalenti e limitanti all’utilizzo dei suoli ed alle trasformazioni urbanistico-edilizie ammesse e consentite.
Pertanto, come già esplicitamente richiamato al precedente art. 4, comma 7, anche per tutti gli interventi e le modifiche alle destinazioni d’uso normate dalle NTA del PdA, è comunque prescritta la preventiva conformità in osservanza alle specifiche disposizioni di natura idrogeologica di cui al successivo Capo 2°, Titolo V, che dettano condizioni e limitazioni prevalenti per gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia ammessi e consentiti.
13. Tutti gli interventi ammissibili come disciplinati dal PdA comportanti modifiche alla quantità e/o qualità del carico antropico di riferimento, debbono essere accompagnati da apposito studio di incidenza ambientale da elaborare nel rispetto delle indicazioni per “aree omogenee” riportate nell’Allegato dello Studio di Incidenza del PdA.
14. Sono integralmente richiamate tutte le Prescrizioni generali (art. 5) e settoriali (Titolo III) come declinate delle NTA del PdA.
Sono inoltre integralmente richiamate tutte le perimetrazioni come cartografate nelle Tavole 13e e 13f riferite all’“azzonamento” del PdA nonché tutte le relative disposizioni (Prescrizioni e Direttive) riportate al Titolo II NTA PdA che nel contesto territoriale di Bellinzago Novarese riguardano:
 - zone di riserva naturale speciale;
 - zone naturalistiche di interesse botanico e faunistico;
 - zone agricole e forestali;
 - zone di fruizione puntuale;con le specificazioni ed integrazioni riportate ai commi successivi.

15. Le aree azionate quali "Zone agricole e forestali" (art. 11 NTA PdA) ricomprese dal presente strumento urbanistico nella "Rete ecologica" di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo ("area sorgente" o "Core Area" propria dell'area protetta "Parco Naturale della Valle del Ticino"), sono conseguentemente ascritte alle aree dell'"Ambito agrario tradizionale a buona produttività" (E1) di cui al precedente art. 29: pertanto nelle "Zone agricole forestali" come perimetrare dalle Tavole del PdA, per quanto non in contrasto o qualora più restrittive, si applicano le disposizioni di cui agli artt. 29 (e 28) delle presenti NTA.
16. Per la "Zona di fruizione puntuale FP" (art. 12 NTA PdA) individuata, le Prescrizioni ivi riportate inerenti le tipologie di intervento, gli incrementi volumetrici consentiti, nonché le attività e le attrezzature consentite, debbono essere sempre e comunque compatibili con le condizioni e limitazioni indicate al precedente comma 12; essendo la "FP Mulino Vecchio" individuata su sedimi già nella piena disponibilità dell'Ente Parco, la perimetrazione dello strumento attuativo prescritto all'art. 3 NTA PdA dovrà essere puntualmente proposta dallo stesso Ente (od eventualmente definita con la procedura di cui al comma 12, art. 17, L.R. 56/77 s.m.i., da approvare da parte del Consiglio Comunale previa condivisione con l'Ente Parco).

Art. 42 Usi civici ed aree a potenziale archeologico

1. Il PRG individua puntualmente le aree gravate da uso civico ancora presenti sul territorio comunale come risultanti dagli Atti documentali riscontrati presso gli uffici ed autorità competenti. Tutti gli eventuali interventi da effettuarsi nelle aree di cui al comma 1, sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica (“artt. 142 e 146 D.Lgs. 42/04”).
2. Il PRG prevede in linea generale il mantenimento delle caratteristiche di tali beni, in quanto testimonianza storica di gestione del territorio che ha determinato assetti originali e riconoscibili nel paesaggio. Nell’ambito delle procedure di eventuale sdemanializzazione dei terreni gravati da uso civico, come previsto ai sensi della legislazione vigente, il vincolo paesaggistico sulle zone gravate da uso civico ai sensi dell’articolo 142, comma 1, lettera h. del Codice, permane in ogni caso.
3. Per Aree a potenziale archeologico si intendono le parti del territorio di potenziale interesse archeologico derivante da rinvenimenti sparsi o casuali di reperti e che, pertanto, necessitano di particolari tutele: il PRGC, riporta nelle Tavole di Progetto T. le relative perimetrazioni, recependo al riguardo le specifiche indicazioni fornite dalla competente Soprintendenza, riguardanti aree e siti con relativi “buffer” di attenzione:
 - ✓ fascia collinare ad ovest del centro abitato sino alla frazione di Cavagliano;
 - ✓ area denominata “Abbasso del motto” ad est del Canale Regina Elena, già in territorio del Parco;
 - ✓ aree del Centro Storico e dei Nuclei di Antica Formazione di Cavagliano e Dulzago (come perimetrate ai sensi dell’art. 22);
 - ✓ tracciato storico dell’”asse di via Strera”.
4. I progetti di interventi edilizi di trasformazione d’uso del suolo comportanti lavori di scavo e/o modifica del sottosuolo in tali aree devono essere preventivamente sottoposti alla Soprintendenza competente per l’espressione del parere di competenza sotto il profilo archeologico. Per le opere pubbliche e di interesse pubblico, comprese le opere di urbanizzazione, la verifica dell’interesse archeologico, ai sensi del “D.Lgs. 50/2016, art. 25 e s.m.i.,” deve essere svolta nella prima fase di elaborazione progettuale.

(n.d.r.: i contenuti procedurali del comma 4 sono stati introdotti a fronte della imposizione prescrittiva di cui al parere endoprocedimentale del MIC - Soprintendenza archeologia belle arti e paesaggio per le province di Biella, Novara, Verbano-Cusio-Ossola e Vercelli)

Art. 43 Tutela dei valori scenico-percettivi

Definizione

1. Il PRGC, nel regolare le condizioni di sviluppo insediativo e di trasformazione degli usi del suolo, tutela e valorizza anche i valori scenico-percettivi intesi come caratterizzazioni identitarie della riconoscibilità del paesaggio del "territorio" locale.
In attuazione ai disposti del PPR vigente il PRG, conferma e contestualizza gli ambiti interessati da "relazioni visive tra insediamento e contesto" (art. 31 NTA PPR) e gli "elementi di criticità lineare" (art. 41 NTA PPR), segnalati dallo stesso PPR, oltre al ruolo di "fulcro del costruito" assegnato alla chiesa di San Giulio nell'ambito dell'insediamento storico della Badia di Dulzago (art. 30 NTA PPR).
2. Il PRGC individua inoltre il profilo collinare, lo skyline del ciglio dell'orlo del terrazzo morenico (già sottoposto a tutela e salvaguardia dal PTR Ovest Ticino), quale "fondale/quinta scenica" di relazione ed attenzione visiva dalla percorrenza del tracciato della SR 32 e dal tessuto insediativo dell'abitato, in particolare nelle aree di frangia del bordo occidentale del "costruito" di diretto affaccio sull'"Ambito agrario di qualità paesistica del terrazzo morenico (E2)" di cui al precedente art. 30 NTA.
3. Il PRG, per la tutela e la valorizzazione della fruibilità scenico-percettiva sopra richiamata, individua specifici Ambiti territoriali, da intendere quali ambiti di attenzione finalizzati a garantire la "relazione visiva", da perseguire nel rispetto delle indicazioni di cui ai commi successivi. Tali Ambiti sono i seguenti:
 - a) le aree agricole dell'"Ambito agrario tradizionale a buona produttività (E1)" poste ad ovest del tracciato della SR 32, in diretta relazione visiva con il nucleo di Cavagliano ed il profilo collinare boscato;
 - b) le aree agricole dell'"Ambito agrario di tutela della piana occidentale e di Dulzago (E3)" in diretta relazione visiva con il nucleo di Dulzago ed il "fulcro del costruito" rappresentato dal campanile della Chiesa di San Giulio;
 - c) le aree agricole dell'"Ambito agrario di qualità paesistica del terrazzo morenico (E2)" poste ad est del tracciato della SR 32 in diretta relazione visiva con il tratto di "costa" interessante il tessuto edilizio del centro abitato;
 - d) l'intorno definito dal buffer circolare di 200 ml del Bene architettonico "Madonna della Neve" ("A16" in "Repertorio dei Beni").

Prescrizioni particolari

4. Negli Ambiti di relazione visiva di cui al comma precedente, fatte salve le condizioni generali di edificabilità e di trasformazione assegnate dal Titolo II, debbono essere adeguatamente verificati e limitati tutti i possibili interventi che possano interferire, in via generale, con:
 - a. le visuali aperte dai principali punti di percezione dello spazio pubblico (viabilità principale e secondaria, piazze, strade vicinali e percorsi etc.), frapponendo ostacoli visivi;
 - b. l'apertura visiva preesistente, con l'inserimento di barriere ed effetti di discontinuità lungo la scansione della viabilità pubblica principale;
 - c. le assialità prospettiche residue con il fulcro visivo, con l'inserimento di ostacoli visivi lungo l'asse;
 - d. l'"emergenza" del fulcro visivo nel contesto del paesaggio limitrofo.
5. Tutti gli interventi edilizi ammessi e da realizzare negli Ambiti di relazione visiva comportanti addizioni volumetriche (ampliamenti) o Nuova costruzione, devono essere sottoposti a parere vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio.
A tal fine, ogni intervento trasformativo che incida significativamente sulla visibilità, leggibilità e riconoscibilità degli elementi sopra riportati, è subordinato, in accompagnamento agli elaborati previsti per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi, alla redazione di uno specifico elaborato/documento di "inserimento e compatibilità paesistica" (con foto-inserimento), che consideri l'insieme delle relazioni e tenga conto anche degli effetti cumulativi che possono prodursi in relazione alle modificazioni proposte.

6. In particolare, l'elaborato di cui al comma precedente, deve verificare che l'intervento di trasformazione previsto, possa adeguatamente garantire:
 - il mantenimento, in proporzioni significative, della leggibilità del profilo paesaggistico collinare dagli spazi pubblici al contorno dell'area di intervento;
 - l'impiego di coloriture e materiali idonei ad assicurare il migliore inserimento visivo dei manufatti, rispettoso delle tecniche tradizionali e delle cromie locali (in assenza di specifico "Piano del colore");
 - il contenimento dell'impatto di opere di arredo urbano, pavimentazioni, insegne, cartellonistica pubblicitaria, pali, corpi illuminanti;
 - il mantenimento dell'integrità delle formazioni vegetazionali che connotano la scena, con particolare attenzione alla continuità dell'eventuale copertura boschiva ed all'impianto di siepi e filari campestri, ed all'eventuale effetto di quinta visiva: in sede realizzativa va garantita una gestione e manutenzione della vegetazione d'alto fusto o arbustiva che consenta il controllo degli sviluppi in altezza compatibile.

7. Sono comunque da rispettare le seguenti prescrizioni:
 - non sono consentite nuove edificazioni in prossimità dell'orlo del terrazzo collinare direttamente percepibili dal tracciato della SR 32;
 - in presenza di impianti per la diffusione delle telecomunicazioni già esistenti e non diversamente localizzabili, sono da promuovere specifici accordi tra i soggetti gestori per ridurre il numero dei sostegni e minimizzare gli impatti.
 - eventuali nuove reti energetiche e di comunicazione (e quelle esistenti, se assoggettate a interventi di rifacimento o di potenziamento), devono essere interrate.

8. Il PRGC riconosce inoltre gli "**elementi di criticità lineare**" come segnalati ed ai sensi dell'art. 41 delle NTA del PPR vigente;
 - SS 32 tratto tra Bellinzago N.se e Oleggio .

9. Il PRGC promuove la riqualificazione e/o mitigazione dei fattori di criticità e/o di detrazione visiva di pertinenza di tale "elemento", in particolar modo tenendo conto della collocazione in relazione alle relazioni visive di pertinenza degli Ambiti agrari di riferimento, nonché del tessuto insediativo direttamente interessato; più in particolare, in prossimità delle tratte in rilevato del manufatto stradale, compatibilmente con le prescrizioni disposte dal Codice della Strada, va impiantata un'adeguata barriera verde di "schermatura", con piantumazioni da mantenere ad un'altezza adeguata, al fine di non comprometterne la "panoramicità" nella sua percorrenza, verso est e la valle del Ticino.

TITOLO V

FASCE DI RISPETTO,
TUTELE E SALVAGUARDIA GEOAMBIENTALE,

CAPO 1° FASCE DI RISPETTO**Art. 44 Caratteristiche delle fasce di rispetto e dei vincoli**

1. Il PRGC definisce e riporta nelle Tavole di progetto, ai sensi e per gli effetti della legislazione sovraordinata, sia le fasce di rispetto per le infrastrutture lineari o per gli impianti, sia i vincoli "ricognitivi" disposti dal D.Lgs. 42/04 s.m.i., sia le specifiche tutele di natura "idro-geologica" in adeguamento al PAI (Piano Assetto Idrogeologico) in definizione del quadro del dissesto presente sul territorio comunale.
2. Tutte le indicazioni cartografiche inerenti le fasce o i vincoli di cui al presente titolo V discendono da disposizioni di tutela sovraordinate al PRGC; pertanto, la loro applicazione è direttamente connessa all'eventuale evoluzione di tali normative ed alla localizzazione dell'infrastruttura o dell'elemento territoriale a cui si riferiscono.
Tutte le eventuali modifiche della legislazione di riferimento o dell'ubicazione dell'oggetto vincolato prevalgono automaticamente e immediatamente sul PRGC, che dovrà essere in conseguenza adeguato in occasione della prima successiva Variante predisposta, anche ai soli fini del coordinamento documentale con le disposizioni sopravvenute.
3. Tutte le diverse indicazioni cartografiche riportate nelle Tavole di progetto del PRGC siano esse riferite alle fasce di rispetto ed alle tutele di cui al presente Titolo V delle NTA, ad ai vincoli "ricognitivi" di pertinenza delle tutele ai sensi del D.Lgs. 42/2004 s.m.i. (corsi d'acqua di cui all'art. 39, aree boscate art. 40, aree protette art. 41, usi civici art. 42) non costituiscono un'autonoma classificazione della destinazione d'uso, ma si sovrappongono alla specifica e propria destinazione d'uso classificata ai sensi del Titolo II NTA.
4. Tali fasce, tutele o vincoli riportano specifiche condizioni e limitazioni all'edificazione o alla trasformazione del suolo senza che ciò configuri in alcun modo volontà espropriative dell'ente pubblico da cui possa derivare titolo alcuno per indennizzi, con conseguente inapplicabilità dei termini di caducazione di cui all'"articolo 9 del DPR327/2001".
5. Per le fasce di rispetto di pertinenza dei corsi d'acqua, si rimanda alle specifiche prescrizioni già contenute nel precedente art. 39.
6. Come già evidenziato al precedente art. 18, la fascia di profondità indicativa di 50 ml di ampiezza riportata nelle Tavole di progetto T10bis e TVI individua il "corridoio di salvaguardia attuativa" per la realizzazione del progetto "ciclovía Via del Ticino": il progetto esecutivo inserito nella "rete ciclabile di interesse regionale" da approvarsi, finanziare ed attuare da parte degli Enti competenti (Regione Piemonte / Ente Parco), dovrà essere sviluppato all'interno del corridoio come individuato, e l'approvazione del progetto costituirà condizione per la pertinente conformazione urbanistica (se necessario, con eventuale e conseguente Variante di PRGC da approvarsi nel rispetto delle disposizioni di cui al comma 6, art. 17bis L.R. 56/77 s.m.i., in applicazione degli artt. 10 e 19 del D.P.R. 327/2001 s.m.i.).

Art. 45 Fascia di rispetto di nastri e incroci stradali

1. Il PRGC recepisce, ai sensi delle disposizioni vigenti del “Codice della Strada” e della LR 56/77 s.m.i., art. 27, la fascia di rispetto a protezione dei nastri e degli incroci stradali, per garantire la visibilità, gli ampliamenti di corsia e l'eventuale inserimento di nuovi allacciamenti viari; la profondità di tale fascia varia a seconda del tipo di strada, dell'ambito urbanistico considerato e della collocazione “interna od esterna” al “Centro Abitato” come definito in sede locale in riferimento alle disposizioni definitorie dello stesso “Codice della Strada”.
2. In tale fascia di rispetto non sono ammesse nuove costruzioni; per gli edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi di Manutenzione ordinaria (MO), Manutenzione Straordinaria (MS), Restauro (R), Risanamento Conservativo (RC) e Ristrutturazione Edilizia senza aumento di volume (RE1).
3. Sono consentiti la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazione a verde (con le precisazioni di cui al successivo comma), conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole, realizzazione di parcheggi pubblici.
4. In tali fasce, in conformità con le disposizioni legislative di settore vigenti, oltre alla localizzazione di distributori di carburante e di attività connesse con le limitazioni di cui al precedente art. 13, comma 6 delle NTA, è ammessa altresì la localizzazione di cabine di distribuzione di reti di servizi tecnologici e simili.
5. Nelle fasce di rispetto, fuori dai centri abitati, la distanza da rispettare dal confine stradale, (DPR 495/92 s.m.i., art.26) per impiantare lateralmente alla strada:
 - a) alberi, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a ml 6,00;
 - b) siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore a ml 1,00 sul terreno non può essere inferiore a ml 1,00;
 - c) recinzioni non superiori a ml 1,00 costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali simili, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre cm 30 dal suolo, non può essere inferiore a ml 1,00;
 - d) siepi vive o piantagioni di altezza superiore a ml 1,00 sul terreno, non può essere inferiore a ml 3,00;
 - e) recinzioni di altezza superiore a ml 1,00 sul terreno, con le caratteristiche di cui al precedente punto c), o su cordoli emergenti oltre cm 30 dal suolo, non può essere inferiore a ml 3,00.
6. Tutte le fasce di rispetto di cui al presente articolo, costituiscono ambiti prioritari per l'applicazione di eventuali benefici disposti dai Regolamenti Comunitari e dai Piani di Sviluppo Rurali finalizzati alla riqualificazione del paesaggio rurale e per la riforestazione e l'impianto di filari alberati e di percorsi di fruizione.
7. La fascia di rispetto di ml 10 per lato posta in fregio alle strade vicinali è inoltre finalizzata a salvaguardare e migliorare la continuità dei percorsi di fruizione del paesaggio agrario, consentendo la eventuale realizzazione di apposita pista ciclabile nel rispetto della programmazione di settore comunale e sovracomunale, e comunque escludendo l'utilizzo di qualsiasi tipo di manto non adeguatamente drenante.
8. Per gli edifici adibiti a residenza ai sensi del precedente comma 24, art. 20, e per quelli adibiti a residenze rurali ricadenti nelle fasce di rispetto stradale all'esterno del Centro Abitato, è ammesso l'ampliamento massimo di 25 mq SL una tantum (e da contenere comunque nell'incremento del 20% del Volume esistente) solo ed esclusivamente se indispensabile per adeguamenti e sistemazioni igieniche / sanitarie / superamento barriere architettoniche dell'edificio esistente; tale ampliamento potrà essere ammesso esclusivamente sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria; in tal caso è obbligatoria la stipula di un atto unilaterale d'obbligo con il quale l'interessato si impegna a non richiedere, in caso di esproprio per pubblica utilità, incrementi di valore ascrivibili all'intervento di ampliamento.

Art. **46** Fascia di rispetto ferroviaria

1. Il PRGC definisce, ai sensi del "DPR 11.07.1980 n° 753 art. 49", una fascia di rispetto lungo i tracciati delle linee ferroviarie di ml 30 dal limite della più vicina rotaia, da misurarsi in proiezione orizzontale.
2. La fascia di cui al comma 1 è individuata nelle Tavole di PRG a titolo geometrico ed indicativo, quindi e non con effetto topograficamente prescrittivo: la sua puntuale definizione planimetrica deve essere verificata, in occasione di interventi edificatori o di trasformazione del suolo, sulla base di rilievi strumentali finalizzati a stabilire la reale posizione del binario, senza che una eventuale diversa collocazione, rispetto a quella riportata in PRGC, costituisca Variante o modifica di rilevanza urbanistica.
3. All'interno della fascia di rispetto, fatto salvo quanto specificato al comma successivo, è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie, fatti salvi i soli interventi diretti all'integrazione delle opere destinate all'uso del tracciato ferroviario; sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di Manutenzione ordinaria (MO), Manutenzione Straordinaria (MS), Restauro (R), Risanamento Conservativo (RC) e Ristrutturazione Edilizia senza aumento di volume e/o di superficie coperta (RE1).
4. Nel rispetto delle disposizioni di cui all'"art. 27, comma 12, L.R. 56/77 s.m.i." possono essere consentiti aumenti di volume non superiori al 20 per cento del volume preesistente, per interventi finalizzati a sistemazioni igieniche o tecniche; gli ampliamenti devono avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura ferroviaria, o sopraelevando, nel rispetto del filo di fabbricazione, il fabbricato esistente.
5. E' vietato, ai sensi dell'art. 52 del citato DPR 753/80, far crescere piante o siepi ed erigere muri di cinta, steccati o recinzioni in genere ad una distanza minima di ml 6 dalla più vicina rotaia, da misurarsi in proiezione orizzontale.
6. Nel caso in cui il tracciato ferroviario si trovi in trincea o in rilevato, le distanze di cui ai commi precedenti dovranno essere misurate rispettivamente dal ciglio della trincea o dal piede del rilevato.
7. Le distanze minime di cui ai commi precedenti possono essere ridotte previa autorizzazione degli Uffici Compartimentali delle Ferrovie dello Stato, a norma e con le procedure previste dall'"articolo 60 del citato DPR 753/80".
8. Le superfici fondiarie ricadenti nella fascia di rispetto possono essere computate per l'applicazione degli indici e dei parametri urbanistico-edilizi propri dell'ambito normativo all'interno del quale sono cartografate nelle Tavole di Piano.

Art. 47 Fascia di rispetto di elettrodotti, metanodotti, oleodotti

1. Il PRGC individua graficamente gli elettrodotti ad alta e media tensione presenti sul territorio comunale (esistenti, in dismissione ed in progetto), in corrispondenza dei quali deve essere determinata la relativa fascia di rispetto, nel rispetto delle precauzioni di cui alla Legge 36/2001. La fascia di rispetto dagli elettrodotti è rappresentata dallo spazio circostante l'elettrodotto, che comprende tutti i punti, al di sopra e al di sotto del livello del suolo, caratterizzati da un'induzione magnetica di intensità maggiore o uguale all'obiettivo di qualità, come definito dal D.P.C.M. 08/07/2003.
2. Le fasce di rispetto degli elettrodotti sono riportate nella cartografia di PRGC a titolo puramente indicativo (in attesa delle già richieste conferme delle Distanze di Prima Approssimazione, DPA, da parte dei Soggetti Gestori): la loro effettiva dimensione deve essere determinata in occasione di ogni nuovo intervento urbanistico e edilizio secondo la metodologia di calcolo di cui al *D.M.29/05/2008 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti"*.
3. A seguito del recepimento del PRGC, senza che ciò comporti Variante, delle DPA comunicate dai soggetti gestori, con riferimento ai limiti delle fasce così definite:
 - qualora l'intervento si collochi in posizione esterna al limite della "Distanza di prima approssimazione (DPA)", come individuata, non risulta necessario compiere ulteriori verifiche;
 - qualora l'intervento si collochi all'interno della suddetta "distanza", occorre richiedere al gestore dell'elettrodotto la puntuale verifica della specifica fascia di rispetto (con riferimento alla metodologia di cui al comma 2).
4. In ogni caso sono da rispettare le seguenti prescrizioni:
 - A. all'interno delle fasce di rispetto non è ammessa la nuova realizzazione di locali abitativi, di ambienti scolastici, di aree gioco per l'infanzia e di luoghi adibiti a permanenze continuative superiori a quattro ore;
 - B. nelle strutture esistenti, tra quelle sopra elencate alla lett. A., non è ammessa la realizzazione di nuove unità abitative, né è consentito incrementare la capienza di edifici non residenziali adibiti ad una permanenza continuativa superiore alle quattro ore;
 - C. in ogni caso la realizzazione di qualsiasi nuovo edificio o manufatto e l'ampliamento di quelli esistenti, entro la distanza di m 5,00 dalla proiezione a terra dei cavi, è subordinata al formale nulla osta dell'ente gestore della linea elettrica.
5. Le fasce di rispetto della tratta dell'elettrodotto "Mercallo-Cameri" come vigenti ed ancora riportate nella cartografia di PRGC, saranno da intendere decadute e prive di efficacia solo a seguito dell'intervenuta dismissione/demolizione della tratta da parte del Soggetto Gestore, da attestarsi con atto scritto, senza che ciò comporti necessità di Variante al PRGC: al contempo sono da intendersi da rispettare le fasce individuate in corrispondenza al nuovo tracciato interrato da realizzare in adiacenza al sedime della SR 32.
6. Il PRGC individua graficamente il tracciato dei metanodotti di 1a specie interessanti il territorio comunale, in corrispondenza dei quali è determinata la relativa fascia di rispetto, nel rispetto delle indicazioni della "Regola Tecnica" di cui D.M. 17/04/2008. Le fasce di rispetto dei metanodotti sono riportate nella cartografia di PRGC a titolo puramente indicativo.
7. Il PRGC individua inoltre graficamente il tracciato di un oleodotto militare esistente in corrispondenza del quale è determinata una fascia di rispetto di 15 ml per lato.
8. Le aree ricadenti nelle fasce di rispetto e di servitù delle infrastrutture tecnologiche di cui al presente articolo rientrano nel computo della capacità edificatoria, ma tutti gli interventi debbono rispettare gli obblighi di arretramento e tutte le limitazioni imposte dal gestore dell'infrastruttura stessa.

Art. 48 Fascia di rispetto degli impianti urbani (cimitero, depuratore ...)

1. Il PRGC riporta la fascia di rispetto attorno agli impianti cimiteriali, puntualmente cartografata in conformità alle disposizioni normative vigenti.
2. Nella fascia di rispetto (distanza geometrica di 200 ml dall'impianto), sono vietate l'attività edificatoria e qualsiasi trasformazione del suolo che possa pregiudicare futuri ampliamenti delle infrastrutture cimiteriali o che contrasti con le esigenze di decoro dei luoghi e di rispetto dei defunti: non sono pertanto ammesse nuove costruzioni, fatte salve quelle relative all'impianto urbano a cui si riferisce la fascia di rispetto stessa e fatti salvi i disposti di cui al successivo comma.
3. All'interno della fascia, subordinatamente al rispetto di eventuali ulteriori disposizioni vincolistiche, sono consentiti:
 - la realizzazione di infrastrutture, parchi, giardini, parcheggi pubblici o di uso pubblico e di attrezzature di servizio all'impianto cimiteriale;
 - sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione e di ampliamento funzionale fino a un massimo del 10% della superficie lorda, e i cambi di destinazione d'uso degli edifici esistenti, con esclusione di funzioni incompatibili con la sacralità del luogo;
 - l'utilizzo colturale dei terreni.
4. Per quanto concerne le limitazioni e gli interventi ammessi in tale fascia, nonché le modalità e la procedura per una modifica alla distanza di cui al comma precedente, si richiamano integralmente le disposizioni di cui ai *“commi 5, 6, 6bis, 6ter, 6quater e 6quinqies dell'art. 27 della L.R. 56/77 s.m.i.”*
5. All'interno dell'area di pertinenza dell'impianto cimiteriale, tutti gli interventi debbono essere condotti nel pieno rispetto delle disposizioni del Piano Regolatore Cimiteriale e del Regolamento di Polizia Mortuaria vigenti.
6. Il PRGC definisce, ai sensi della *“LR 56/77, art.27, comma 7 e dell'art. 31 del Piano di Tutela delle Acque della Regione Piemonte”*, una fascia di rispetto attorno all'impianto consortile di depurazione delle acque, come esistente, puntualmente cartografata.
7. Nella fascia di rispetto, di cui al comma precedente, non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti, comprese quelle agricole (se non ricomprese nel volume di inviluppo preesistente, ammessa RE1), fatte salve quelle relative all'impianto urbano a cui si riferisce la fascia di rispetto stessa.

Art. 49 Aree di salvaguardia delle opere di captazione acque potabili

1. Il PRGC recepisce nelle Tavole di Progetto, le aree di salvaguardia per i pozzi di approvvigionamento idrico potabile, come individuate sulla base dei provvedimenti di delimitazione approvati o con criterio geometrico (200 ml, pozzo di Dulzago) in assenza del provvedimento di delimitazione, definendo la Zona di Tutela Assoluta, la Zona di Rispetto Ristretta, e la Zona di Rispetto Allargata, così come previsto dalla D.G.R. 29 luglio 1997, n.117-21335.
Le disposizioni previste dal "D.L. 3 aprile 2006, n.152 "Norme in materia ambientale" e s.m.i., e la normativa regionale di attuazione rappresentata dalla "DPGR 11 dicembre 2006, n.15/R – Regolamento regionale recante "Disciplina delle aree di salvaguardia destinate al consumo umano (LR 29/12/2000, n. 61) hanno definito ulteriormente i vincoli previsti sulle aree di salvaguardia, secondo quanto indicato ai commi successivi.
2. La **Zona di Tutela Assoluta** è individuata dal cerchio di raggio pari a 10 m rispetto al punto di captazione ed alle infrastrutture di servizio: è l'area immediatamente circostante le captazioni. Deve essere possibilmente recintata ed adibita esclusivamente all'opera di captazione ed agli impianti ad essa connessi. L'accesso alla zona di tutela assoluta è consentito unicamente al personale autorizzato dal gestore ed alle autorità di controllo.
3. Nella **Zona di Rispetto (ristretta ed allargata, per fascia 200 ml geometrica in assenza di provvedimento di delimitazione)** è vietato l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:
 - dispersione di reflui, fanghi e acque reflue, anche se depurati;
 - accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o prodotti fitosanitari
 - spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o prodotti fitosanitari, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni contenute nei Piani di utilizzazione dei fertilizzanti e fitosanitari (previsti dall'allegato B del citato regolamento 15/R)
 - l'impiego per scopi non agricoli di mezzi di tipo chimico finalizzati al contenimento della vegetazione;
 - gli scarichi delle acque reflue anche se depurati, nonché la dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade,
 - le aree cimiteriali;
 - l'apertura di cave;
 - l'apertura di pozzi o la realizzazione di altre perforazioni del suolo, ad eccezione di quelli finalizzati all'estrazione delle acque di cui all'articolo 1, comma 1, di quelli finalizzati alla variazione di tale estrazione, nonché di piezometri ovvero di pozzi o altri strumenti di monitoraggio necessari per il controllo e la tutela delle risorse idriche;
 - la gestione di rifiuti;
 - lo stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
 - i centri di raccolta, demolizione e rottamazione autoveicoli;
 - i pozzi perdenti e le fosse Imhoff o equivalenti sistemi di trattamento delle acque reflue;
 - il pascolo e la stabulazione del bestiame che ecceda i 170 Kg per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite;
 - l'insediamento di attività industriali ed artigianali;
 - il cambiamento di destinazione d'uso degli insediamenti di cui al punto precedente esistenti, salvo che il medesimo sia volto alla riduzione del livello di rischio.
4. Nella **Zona di Rispetto ristretta** sono comunque vietati:
 - la stabulazione di bestiame
 - stoccaggio di effluenti zootecnici, concimi chimici, fertilizzanti o prodotti fitosanitari;
 - la realizzazione di fognature, pozzi neri a tenuta, impianti e strutture di depurazione di acque reflue, salvo che siano necessari per la messa in sicurezza di fabbricati non rilocalizzabili o per mitigare la situazione di rischio;
 - la realizzazione di fabbricati a qualsiasi uso destinati, ad eccezione delle infrastrutture del servizio idrico integrato strettamente funzionali alla captazione idrica. Per i fabbricati esistenti, regolarmente autorizzati a norma delle disposizioni urbanistiche ed edilizie, possono essere consentiti solo gli interventi edilizi di recupero conservativo che non

comportino l'aumento delle unità immobiliari e gli interventi di adeguamento igienico-sanitario che non comportino nuovi allacciamenti fognari;

- la realizzazione di opere viarie e ferroviarie, fatta eccezione per piste ciclabili e la viabilità agro-silvo-pastorale, interpoderale e, ove non diversamente localizzabile, comunale;
- la realizzazione di infrastrutture di servizio che possano interferire, qualitativamente o quantitativamente, in modo diretto o indiretto, con il corpo idrico captato.

5. Nella **Zona di Rispetto Allargata** è consentita la realizzazione di fognature, impianti e strutture di depurazione di acque reflue diversi da pozzi perdenti e fosse Imhoff, a condizione che siano adottate soluzioni tecniche in grado di evitare la diffusione nel suolo e sottosuolo di liquami derivanti da eventuali perdite della rete fognaria. Le stesse soluzioni tecniche si applicano agli interventi di manutenzione straordinaria e ricostruzione delle reti fognarie esistenti.

E' inoltre consentita la realizzazione di nuove opere viarie o ferroviarie, a condizione che siano adottate soluzioni tecniche in grado di raccogliere ed allontanare le acque di dilavamento, nonché eventuali sostanze provenienti da sversamenti accidentali. Per le infrastrutture viarie e ferroviarie esistenti, in caso di modifiche al tracciato o ampliamento della superficie coinvolta sono adottate le stesse soluzioni tecniche previste per le nuove infrastrutture, fermo restando il divieto di interferire con la zona di rispetto ristretta.

E' ancora consentita la realizzazione di nuovi insediamenti di edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, di nuovi fabbricati a servizio di aziende agricole destinati esclusivamente al ricovero di scorte, prodotti, macchine ed attrezzi, nonché di nuove infrastrutture di servizio, nel rispetto delle condizioni sopra riportate.

I parcheggi interrati a servizio degli insediamenti di edilizia residenziale sono realizzati garantendo un franco di almeno un metro sul livello del mare sul livello minimo di soggiacenza della falda.

CAPO 2° TUTELA DELL'ASSETTO IDROGEOLOGICO

Art. 50 Prescrizioni generali

1. Su tutto il territorio comunale non sono ammessi:
 - prelievi non autorizzati di acque superficiali
 - prelievi non autorizzati di acque sotterranee
 - scarichi non autorizzati di acque o reflui nei corpi idrici superficiali
 - dispersioni non autorizzate di acque o reflui sul suolo e nel sottosuolo
 - stoccaggi non autorizzati di rifiuti
 - stoccaggi non autorizzati di materiali inerti provenienti da scavi e demolizioni.
2. Gli innalzamenti artificiali del piano campagna dovranno essere realizzati previa asportazione della vegetazione e recupero dello strato di terreno agrario, (in modo tale da consentire il regolare drenaggio e deflusso delle acque anche nelle aree circostanti) e con la valutazione degli eventuali cedimenti provocati. Inoltre l'innalzamento artificiale del piano campagna può essere effettuato solo con materiali idonei ai sensi della vigente normativa sui rifiuti e solo nel rispetto delle fasce imposte dal R.D. 523/1904, delle zone inondabili e delle zone in classe III, senza alterare il naturale scolo delle acque, conservando il più possibile la capacità di infiltrazione e di laminazione della superficie originaria e con minima alterazione del ciclo idrologico.
3. Lungo gli alvei dei corsi d'acqua e sulle fasce spondali sono da intendersi integralmente richiamati i divieti, le limitazioni e le specificazioni già elencate al comma 9 dell'art. 39 NTA.
4. I progetti di opere pubbliche e private, da realizzarsi sul territorio comunale devono essere corredati già in fase istruttoria, nei casi e con le modalità previste dal Decreto Ministeriale 17 gennaio 2018 e s.m.i : "Norme Tecniche per le Costruzioni" e istruzioni per l'applicazione della Circolare Ministero delle infrastrutture e dei trasporti 21 gennaio 2019, n. 7, dai risultati di indagini geotecniche e geologiche.
I risultati delle indagini, degli studi e dei calcoli geotecnici devono essere esposti in una "Relazione Geotecnica", che costituirà parte integrante degli elaborati progettuali e sarà firmata da professionisti abilitati. Nei casi in cui il Decreto Ministeriale 17 gennaio 2018 e s.m.i : "Norme Tecniche per le Costruzioni" e istruzioni per l'applicazione della Circolare Ministero delle infrastrutture e dei trasporti 21 gennaio 2019, n. 7 prevede anche lo studio geologico, dovrà essere redatta una "Relazione Geologica" a firma di professionisti abilitati e parte integrante del progetto. Relazione Geologica e Relazione Geotecnica devono essere reciprocamente coerenti.
5. Le indagini sui corsi d'acqua devono sempre prevedere una "Relazione idrologica ed idraulica" che, partendo dai dati meteorologici, geologici, geomorfologici del bacino, possa valutare la massima piena. Le relazioni tecniche dei progetti di regimazione devono essere corredate da "Relazioni Idrauliche" che dimostrino la compatibilità delle opere previste con gli episodi di massima piena ipotizzati. Inoltre nell'elaborazione di tali relazioni deve essere valutata la possibilità di mantenimento di eventuali zone di laminazione ove esse esistono.
6. L'attività estrattiva è soggetta alla normativa di settore (*Legge regionale 17 novembre 2016 n. 23 e s.m.i. "Disciplina delle attività estrattive: disposizioni in materia di cave"*) ed alle prescrizioni introdotte dagli strumenti di programmazione settoriale vigenti e/o in salvaguardia (PAEP, PRAE).

Art. **51** Classi di pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzo urbanistico

1. Il P.R.G.C. individua quelle porzioni di territorio che per caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e geotecniche del territorio presentano condizioni omogenee di pericolosità, indipendentemente dall'utilizzo antropico.
2. L'intero territorio comunale è suddiviso in zone, a ciascuna delle quali è stata fatta corrispondere una classe di pericolosità geomorfologica all'utilizzazione urbanistica ai sensi della Circ. P.G.R. nr. 7/LAP del 08/05/1996 e s.m.i..
3. Le zone relative a ciascuna classe sono rappresentate sui seguenti elaborati grafici, che costituiscono parte integrante delle presenti Norme Tecniche di Attuazione:
Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica alla scala 1:5000. TAV. 8A e 8B
TAV. TVI Vincoli, tutele e limitazioni all'utilizzo urbanistico alla scala 1:5.000 (sovrapposizione delle Classi con l'azzonamento urbanistico del territorio comunale)
4. L'inserimento di una zona in una determinata classe di idoneità urbanistica non esime i soggetti attuatori degli interventi ad adeguare gli interventi stessi alle condizioni del contesto geologico locale, indipendentemente dal regime prescrittivo o normativo vigente sull'area interessata.
5. In tutte le classi permane comunque l'efficacia di tutte le norme vigenti, nazionali e regionali, di carattere geologico, geotecnico, idrogeologico ed idraulico.
6. Di seguito vengono definite le norme di tipo geologico relative alle singole classi; per ogni classe vengono specificati i seguenti punti:

| TITOLO | DESCRIZIONE |
|---|---|
| Definizione ai sensi della Circ. 7/LAP | È la definizione della classe di pericolosità così come riportata nel testo della Circolare P.G.R. nr. 7/LAP del 08/05/1996 |
| Sottoclassi | Eventuale suddivisione della classe in sottoclasse |
| Descrizione pericolosità | Fornisce una descrizione della pericolosità geomorfologica, geologica ed idrogeologica relativa alla specifica classe |
| Indicazioni generali | Forniscono le indicazioni e le prescrizioni comuni alla classe di appartenenza e alle eventuali sottoclassi |
| Indicazioni specifiche per le sottoclassi | Forniscono indicazioni e prescrizioni specifiche applicabili alla sottoclasse di appartenenza |
| Interventi ammessi | Elenco delle tipologie di interventi ammessi nelle classi e nelle sottoclassi |
| Documentazione da produrre ed indagini da compiere | Indica la documentazione da redigere e le indagini da compiere relative all'intervento previsto |

7. **CLASSE I**

- ❑ **Definizione ai sensi della Circ. 7/LAP:**
“Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche; gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del Decreto Ministeriale 17 gennaio 2018 e s.m.i : “Norme Tecniche per le Costruzioni” e istruzioni per l’applicazione della Circolare Ministero delle infrastrutture e dei trasporti 21 gennaio 2019, n. 7
- ❑ **Descrizione pericolosità:**
 Assenza di particolari pericolosità; si tratta di aree pianeggianti e/o con deboli dislivelli ed eventuale presenza di terreni di copertura a granulometria fine.
- ❑ **Indicazioni generali:**
 Nelle aree soggette a tale classe non si applicano norme particolari oltre a quelle previste dalla legislazione specifica sulle norme geotecniche (*Decreto Ministeriale 17 gennaio 2018 e s.m.i : “Norme Tecniche per le Costruzioni”*) e sull’eventuale vincolo idrogeologico (L.R. 45/89).
 L’assenza di problematiche particolari non esime i soggetti attuatori degli interventi ad adeguare gli interventi stessi alle condizioni del contesto geologico e alla stabilità dell’area.
- ❑ **Interventi ammessi**
 Ammessi tutti gli interventi compatibili con le destinazioni di PRGC
- ❑ **Documentazione da produrre ed indagini da compiere**
Relazione Geologica e Geotecnica con esecuzione di indagini in sito e verifica delle condizioni geologiche e geotecniche dei terreni di fondazione, segnatamente per interventi che incidono in maniera significativa sul territorio (es.: piani di lottizzazioni, capannoni industriali e/o commerciali ecc.).
 Verifica della soggiacenza della falda superficiale, per un’eventuale applicazione delle relative precauzioni di cui al successivo comma 8 (classe II, falda freatica prossima alla superficie)

8. **CLASSE II**

- ❑ **Definizione ai sensi della Circ. 7/LAP:**
“Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l’adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell’ambito del singolo lotto edificatorio o dell’intorno significativo circostante. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionare la propensione all’edificabilità”.
- ❑ **Descrizione pericolosità:**
 Pericolosità moderata determinata da:
 - Versanti a bassa acclività e a media acclività, zone prossime a bordi di scarpate (queste ultime sono strette fasce disposte al ciglio o al piede delle scarpate talora pressoché pianeggianti o poco acclivi), aree depresse interessate in passato da attività estrattiva.
 - Zone potenzialmente soggette ad esondazioni a bassa energia che corrispondono alle aree limitrofe ai corsi d’acqua del reticolo idrografico minore e ai paleovalvei ubicati sul terrazzo di quota più elevata, che possono essere interessate da lame d’acqua a bassa energia nel corso di eventi meteorici prolungati, aree della valle del Ticino e del Terdoppio poste in fascia C del PAI che possono essere interessate anche da problematiche relative a interferenze con la superficie freatica
 - Terreni superficiali con mediocri caratteristiche geotecniche, comprendono le fasce colluviali al piede della scarpata principale, con sedimenti a bassa qualità geotecnica e talora falda freatica prossima alla superficie.
- ❑ **Indicazioni generali:**
 Le aree ricadenti nei seguenti ambiti risultano edificabili con prescrizioni, le nuove edificazioni devono essere eseguite nel rispetto della normativa vigente e in particolare di quanto previsto dal *Decreto Ministeriale 17 gennaio 2018 e s.m.i :*

“Norme Tecniche per le Costruzioni” e istruzioni per l'applicazione della *Circolare Ministero delle infrastrutture e dei trasporti 21 gennaio 2019, n. 7*.

A tal riguardo ogni intervento dovrà essere eseguito redigendo una *Relazione Geologica e Geotecnica* che preveda specificatamente la:

- modellazione geologica e geotecnica del sottosuolo (eseguita mediante indagini geognostiche);
- modellazione idrogeologica - idrologica (eseguita mediante indagini geoidrologiche) si dovranno anche esaminare gli aspetti connessi alla regimazione ed al riassetto del reticolato idrografico minore a scala locale e si dovrà verificare che l'intervento non comporti il peggioramento delle condizioni idrologiche circostanti. Inoltre si devono attuare quegli interventi volti a favorire il regolare deflusso nonché lo smaltimento e la regimazione delle acque superficiali.

Nelle aree di versante:

si dovranno esaminare prioritariamente le condizioni di stabilità del pendio determinate dall'intervento in relazione all'acclività del versante stesso, con particolare riferimento alla stabilità dei fronti di scavo di fondazione, dei riporti, delle opere di sostegno soprattutto in relazione alla eventuale presenza di fenomeni di ruscellamento concentrato, di circolazione di acque sotterranee (soggiacenza ed escursioni stagionali) e di terreni con caratteristiche geotecniche mediocri. Particolare attenzione dovrà essere posta anche alla regimazione delle acque meteoriche al fine di evitare l'innescio di erosioni accelerate su pendio.

Per le zone in classe C del PAI e le zone potenzialmente soggette ad esondazioni a bassa energia:

si prescrive la verifica idraulica con determinazione delle altezze di piena con tempi di ritorno almeno centenari sulla base di un approfondimento topografico locale; i piani interrati sono preclusi, salvo che per eventuali locali tecnici non diversamente localizzabili e con presenza antropica non continuativa. L'esecuzione dovrà essere attentamente valutata con specifiche indagini e si dovranno adottare tutti gli accorgimenti per garantire la sommersione senza danni delle strutture e con presa d'atto, mediante autocertificazione, da parte dei titolari del *Permesso di costruire* della tipologia e dell'entità del rischio connesso.

Tali disposizioni valgono anche per le aree con falda freatica subaffiorante

Il piano d'imposta dei locali abitabili dovrà essere determinato sulla base delle verifiche idrauliche di cui sopra; eventuali riquotature sono ammesse previa verifica documentata che la soluzione proposta non rechi aggravio alle condizioni di allagamento delle aree circostanti, in termini di battenti e di eventuale concentrazione dei deflussi

Interventi ammessi

Ammessi tutti gli interventi compatibili con le condizioni geologiche (senso lato) e compatibili con le destinazioni di P.R.G.. Tali interventi sono subordinati all'adozione ed il rispetto di accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo nell'ambito del singolo lotto che mitighino la pericolosità geologica.

Documentazione da produrre ed indagini da compiere

Relazione Geologica e Geotecnica con esecuzione di indagini in sito ad esclusione di interventi di limitata importanza (esempio: edifici accessori, manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di ristrutturazione che non comportano significative modifiche sulle strutture fondazionali e/o sul terreno). Per le aree in Classe C del PAI e le zone potenzialmente soggette ad esondazioni a bassa energia è necessaria la *Presa d'atto*, mediante autocertificazione, da parte dei titolari del *Permesso di Costruire* della tipologia e dell'entità del rischio connesso.

9. CLASSE III

Definizione ai sensi della Circ. 7/LAP:

“Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, questi ultimi derivanti dalle urbanizzazioni dell'area, sono tali da impedire l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo viceversa la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente”.

10. **SOTTOCLASSE IIIA**

“Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti.”. Per le aree comprese nelle classi III sono richiamate anche le norme tecniche del Piano Assetto Idrogeologico.

Si identifica nell'ambito della CLASSE III in quanto:

- rappresenta porzioni di territorio ad elevata pericolosità geologica;
- non risulta edificata;
- i necessari interventi di riassetto e difesa del patrimonio esistente non possono essere risolti, come per la CLASSE II, attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante, ma devono essere affrontati mediante interventi di riassetto.

È rappresentata da aree generalmente inedificate le cui caratteristiche geomorfologiche le rendono inidonee a nuovi insediamenti.

☐ **Descrizione pericolosità**

Comprende le fasce di rispetto degli alvei attivi, di larghezza variabile. Per il Fiume Ticino ed il T. Terdoppio la delimitazione di queste fasce è determinata dai vincoli imposti dal PAI, dal PGRA rev. 2019 e dagli effetti alluvionali passati. Rientrano in questa classe anche le fasce di rispetto dei fontanili (area raggio 20 m da testata fontanile). Nella classe IIIA sono inoltre ascritte le scarpate dei terrazzi caratterizzate da acclività relativamente elevata.

☐ **Indicazioni generali**

In tutte queste zone sono vietati nuovi insediamenti. Sono ammesse solo le opere di supporto all'attività agricola e nuove edificazioni (ad esclusione di nuova residenza rurale) nell'ambito delle caschine esistenti. Tutti gli interventi ammessi dovranno essere supportati da adeguati studi geologici in relazione alla elevata pericolosità dell'area.

☐ **Interventi ammessi**

Nelle aree comprese nella SOTTOCLASSE IIIA sono ammessi solo i seguenti interventi, i cui progetti siano redatti sulla base di rigorosi accertamenti geologici, geotecnici, idrogeologici ed idraulici che stabiliscano gli accorgimenti tecnici atti a garantire la fattibilità degli interventi stessi nell'ambito di requisiti di sicurezza propria e tali da non aggravare la situazione di pericolosità esistente con l'obbligo della presa d'atto, mediante autocertificazione, da parte dei titolari del *Permesso di costruire* della tipologia e dell'entità del rischio connesso:

- le opere previste dal Piano Territoriale e quelle che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità;
- le opere pubbliche non altrimenti localizzabili riguardanti la viabilità (ad esclusione di parcheggi, anche a raso, in aree soggette a dinamiche idrauliche significative (fasce A e B del PAI, dissesti idraulici Ee ed Eb, fasce di rispetto dei corsi d'acqua), la produzione ed il trasporto di energia, le reti e gli impianti di depurazione, le telecomunicazioni ed altre attrezzature per l'erogazione di pubblici servizi;
- le opere attinenti alla regimazione e l'utilizzo delle acque, compresi i pozzi, le captazioni sorgive, le derivazioni e gli attingimenti di acqua, purché adeguatamente eseguiti e concessi dagli Enti competenti;
- le opere attinenti alle sistemazioni idrogeologiche e tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di difesa esistenti;
- l'eliminazione di eventuali tratti coperti dei corsi d'acqua e l'adeguamento funzionale delle tombature;
- le strade e piste di servizio di attività agro-silvo-pastorali approvate dal Servizio Regionale Economia Montana e Foreste chiuse al traffico e della larghezza massima tra i cigli di metri 3.00;
- i percorsi pedonali o ciclabili, quando non altrimenti localizzabili;
- le attività estrattive autorizzate ai sensi della legislazione vigente;
- le piantumazioni secondo le disposizioni legislative vigenti, con particolare riferimento al Piano Stralcio delle Fasce Fluviali; il mantenimento delle limitate attività agricole in atto; le attività colturali che non costituiscono ostacolo al regolare deflusso delle acque;

- la recinzione dei terreni purché le opere progettate non modifichino il percorso dell'alveo naturale ed il relativo naturale deflusso delle acque, anche in occasione di piene eccezionali.

Nel caso della presenza di edifici isolati non evidenziati dalla cartografia, si applicano le limitazioni previste alla SOTTOCLASSE IIIB4.

☐ **Documentazione da produrre ed indagini da compiere**

Per la pericolosità elevata dell'area è necessaria la presa d'atto, mediante autocertificazione, da parte dei titolari del *Permesso di costruire* della tipologia e dell'entità del rischio connesso.

Relazione Geologica e Geotecnica con esecuzione di indagini in sito, nelle quali dovranno essere eseguiti approfonditi studi in relazione alla problematica geologica individuata (vedi descrizione pericolosità). Le relazioni idrauliche dovranno dimostrare la compatibilità degli interventi senza modificare sensibilmente la capacità di invaso e i tempi di corrivazione relativi al corso d'acqua in oggetto. Si dovranno rispettare scupolosamente tutte le norme del PAI.

11. SOTTOCLASSE IIIB

“Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico; per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto all'art. 31 della LR 56 / 77. Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità”.

La SOTTOCLASSE IIIB si identifica in quanto:

- rappresenta porzioni di territorio ad elevata pericolosità geologica;
- risulta edificata;
- i necessari interventi di riassetto e difesa del patrimonio esistente non possono essere risolti, come per la CLASSE II, attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante, ma devono essere affrontati mediante interventi di riassetto.

☐ **Descrizione pericolosità:**

Si tratta quindi di aree edificate e parzialmente edificate comprese all'interno delle fasce PAI del Ticino - Terdoppio, in cui si rende necessaria la presenza di efficaci opere di attuazione o eliminazione della pericolosità o, nel caso di insufficienza di tali opere, la realizzazione di Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico.

- SOTTOCLASSE **IIIB2**: sono inclusi alcuni edifici ubicati in via Cervino presso il rio Uri, soggetti ad allagamenti con pericolosità moderata a media.
- SOTTOCLASSE **IIIB3** comprende invece piccole porzioni di territorio edificate, limitrofe a corsi d'acqua del reticolo idrografico minore, potenzialmente soggette ad esondazioni con pericolosità medio-elevata.
- SOTTOCLASSE **IIIB4** edifici ricadenti nelle fasce fluviali A e B del PAI. La pericolosità dei processi in questo caso è elevata.

☐ **Indicazioni generali**

- SOTTOCLASSE **IIIB2**: aree con rischio moderato – medio;
- SOTTOCLASSE **IIIB3** aree con rischio medio elevato.
- SOTTOCLASSE **IIIB4** aree con rischio elevato

Le aree ricadenti nei seguenti ambiti risultano edificabili solo in IIIB2 e con rilevanti prescrizioni, le nuove edificazioni devono essere eseguite nel rispetto della normativa vigente e in particolare di quanto previsto dal *Decreto Ministeriale 17 gennaio 2018* e s.m.i : *“Norme Tecniche per le Costruzioni”* e istruzioni per l'applicazione della *Circolare Ministero delle infrastrutture e dei trasporti 21 gennaio 2019, n. 7*

A tal riguardo ogni intervento dovrà essere eseguito redigendo una *Relazione Geologica e Geotecnica* commisurata alla pericolosità dell'area che preveda specificatamente la modellazione:

- geologica e geotecnica del sottosuolo (eseguita mediante indagini geognostiche);

- idrogeologica - idrologica (eseguita mediante indagini geoidrologiche) si dovranno anche esaminare gli aspetti connessi alla regimazione ed al riassetto del reticolato idrografico minore a scala locale e si dovrà verificare che l'intervento non comporti il peggioramento delle condizioni idrologiche circostanti. Inoltre si devono attuare quegli interventi volti a favorire il regolare deflusso nonché lo smaltimento e la regimazione delle acque superficiali.

È necessaria la presa d'atto, mediante autocertificazione, da parte dei titolari del *Permesso di costruire* della tipologia e dell'entità del rischio connesso.

□ **Interventi ammessi**

Allo stato attuale nessun aumento del carico antropico. In seguito alla realizzazione delle opere di riassetto, edificabilità condizionata a: collaudo delle opere, presenza di un programma di controllo e manutenzione, rispetto delle norme tecniche delle N.T.A.. Nello specifico per le singole sottoclassi gli interventi ammessi per ogni sottoclasse a seguito della realizzazione delle opere di riassetto sono:

- SOTTOCLASSE **IIIB2**: a seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti
- SOTTOCLASSE **IIIB3** non sono ipotizzabili espansioni urbanistiche in considerazione degli intensi processi geomorfologici che le caratterizzano sarà possibile a seguito della realizzazione delle opere di riassetto solo un modesto incremento del carico antropico per le strutture esistenti. Da escludersi nuove unità abitative e completamenti.
- SOTTOCLASSE **IIIB4** anche a seguito della realizzazione delle opere di sistemazione, indispensabili per la difesa dell'esistente non sarà possibile alcun incremento del carico antropico, né alcuna variazione di destinazione d'uso; valgono le norme previste agli articoli 29, 30 e 39 delle N.T.A. del P.A.I..

□ **Documentazione da produrre ed indagini da compiere**

Per la pericolosità elevata dell'area è necessaria la presa d'atto, mediante autocertificazione, da parte dei titolari del *Permesso di costruire* della tipologia e dell'entità del rischio connesso.

Relazione Geologica e Geotecnica con esecuzione di indagini in sito; in più dovranno essere eseguiti approfonditi studi in relazione alla problematica geologica individuata nella specifica sottoclasse (vedi descrizione pericolosità). Le relazioni idrauliche dovranno dimostrare la compatibilità degli interventi senza modificare sensibilmente la capacità di invaso e i tempi di corrivazione relativi al corso d'acqua in oggetto.

Come previsto dalla Circolare 7/LAP, le aree in classe IIIB devono essere soggette ad interventi di riassetto per la minimizzazione o l'eliminazione della pericolosità geomorfologica, facenti parte di uno specifico cronoprogramma che comprende:

1. Per il rio Uri, il rifacimento degli attraversamenti non adeguati (cfr. tav. 2 e tav. 6), la verifica di eventuali opere di difesa esistenti, la realizzazione di un sistema di laminazione, di dispersione sul suolo o interventi specifici che garantiscano una invarianza idraulica- idrologica dell'intervento in progetto e contribuiscano a risolvere l'allagamento delle aree in caso di eventi intensi;
2. l'elaborazione di un programma esecutivo di pulizia e manutenzione degli alvei del reticolo minore e dei relativi attraversamenti.
3. L'elaborazione di un piano di protezione civile che tenga in particolare conto delle aree incluse in classe III, in particolare si dovranno inserire tutti gli edifici ricadenti in classe IIIB4 sulla piana alluvionale del Ticino.
4. Per l'impluvio di C.na Bellaria e a valle la Zona Industriale gli interventi di riassetto e le opere di sistemazione riguardano il bacino dell'impluvio. In linea generale dovranno essere previsti degli studi di approfondimento per progettare opere per garantire un adeguato smaltimento delle acque provenienti da monte ed impedire/mitigare eventuali fenomeni di allagamento in prossimità dell'area industriale. Di seguito si riporta uno schema di massima degli interventi da prevedere:
 - pulizia e manutenzione impluvio;
 - ripristino e sistemazione alveo a valle sottopasso SS Ticinese;
 - progettazione bacino di laminazione e/o infiltrazione acque da prevedere a valle del corso, sulla base dei dati di piovosità dell'Atlante piogge intense di ARPA Piemonte, che garantisca una adeguata soluzione e/o mitigazione dei fenomeni di allagamento locali, ubicato nella zona classificata IIIB2 evidenziata in planimetria nella zona di valle dell'impluvio.

12. SOTTOCLASSE IIIC

“Porzioni di territorio edificate ad alta pericolosità geomorfologica e ad alto rischio, per le quali non è proponibile un’ulteriore utilizzazione urbanistica neppure per il patrimonio esistente, rispetto al quale dovranno essere adottati i provvedimenti di cui alla Legge 9/7/1908 n.445. Sono ovviamente ammesse tutte le opere di sistemazione idrogeologica, di tutela del territorio e difesa del suolo.

In fase di predisposizione dello strumento urbanistico devono essere evidenziati i necessari interventi di riassetto idrogeologico atti a salvaguardare l’edificato; i comuni interessati dovranno tenere in adeguata considerazione l’esistenza di tali aree nella redazione del Piano Comunale di Protezione Civile, ai sensi della normativa vigente.

Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili (con specifico riferimento ad es. ai parchi fluviali), vale quanto già indicato all’art.31 della L.R. 56/77.”

□ Interventi ammessi

Per quanto attiene gli interventi ammessi sull’edificato esistente in classe IIIC si rimanda ai contenuti dell’art. 39 c. 3 delle Norme di Attuazione PAI che per completezza di seguito si riportano:

“Nei territori della Fascia A, sono esclusivamente consentite le opere relative a interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti all’art. 31, lett. a), b), c) della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumento di superficie o volume, senza cambiamenti di destinazione d’uso che comportino aumento del carico insediativo e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell’edificio” .

Art. **52** Interventi di riassetto, di opere di sistemazione e cronoprogramma

1. Le presenti norme danno la possibilità di prevedere Progetti Pubblici di Riassetto e di Opere di Sistemazione mirati all'eliminazione e/o riduzione del rischio in aree del territorio comunale sulle quali il Piano Regolatore ha ravvisato una elevata pericolosità geologica ed un conseguente elevato rischio quali ad esempio aree in **SOTTOCLASSE IIIB** quindi aree parzialmente o completamente edificate.
2. L'Amministrazione Comunale dovrà seguire le seguenti procedure per il rilascio dei permessi di Costruire nelle aree comprese nella classe di zonizzazione IIIB e devono essere osservate le seguenti linee guida metodologiche:
 - I. nelle zone in classe IIIB2 l'attuazione delle previsioni urbanistiche è inibita sino alla progettazione definitiva ed esecutiva delle opere di riassetto indispensabili alla minimizzazione del rischio, alla loro realizzazione ed al collaudo con verifica della loro valenza tecnico urbanistica. Le limitazioni d'uso del territorio in classe IIIB2 allo stato attuale e il loro variare a seguito della realizzazione delle sistemazioni idrogeologiche, sono specificate nella legenda della cartografia di sintesi.
 - II. Nelle zone in classe IIIB3, caratterizzate da pericolosità elevata, è da escludere la realizzazione di nuove unità abitative o completamenti ma sono ammessi solo interventi che comportino un modesto incremento di carico antropico, quali quelli che consentono l'utilizzo più razionale degli edifici esistenti ed il loro adeguamento igienico funzionale. Gli interventi suddetti potranno essere realizzati solamente al termine dell'iter procedurale per la messa in opera delle sistemazioni per la difesa del territorio. Le limitazioni d'uso del territorio in classe IIIB3 allo stato attuale e il loro variare a seguito della realizzazione delle sistemazioni idrogeologiche, sono specificate nella legenda della cartografia di sintesi.
 - III. Nelle zone in classe IIIB4, caratterizzate da pericolosità molto elevata, è da escludere la realizzazione di interventi che comportino anche un modesto incremento di carico antropico. Sono inoltre da escludere variazioni della destinazione d'uso. La messa in opera delle sistemazioni per la difesa del territorio (progettazione, realizzazione, collaudo e verifica ai fini urbanistici delle opere di riassetto) è comunque necessaria per la difesa dell'edificato. Le limitazioni d'uso del territorio sono specificate nella legenda della cartografia di sintesi.
 - IV. La procedura per la realizzazione degli interventi di minimizzazione potrà essere gestita dall'Amministrazione Comunale o, in alternativa, da altri soggetti pubblici o da privati che hanno specifico interesse nell'attuazione delle previsioni urbanistiche.
 - V. A seguito del completamento dell'iter per la realizzazione delle opere di minimizzazione e riassetto da parte dell'Amministrazione Comunale o da altri soggetti competenti, sarà compito dell'Amministrazione Comunale condurre la verifica delle loro funzionalità in relazione alla minimizzazione del rischio per le aree ad esse sottese.
 - VI. Secondo quanto previsto dalla Nota Tecnica Esplicativa alla Circolare 7/LAP al punto 7.6, la verifica della minimizzazione o eliminazione del rischio deve essere condotta a livello dell'intera area inserita in classe IIIB; non è possibile dunque condurre tale verifica a livello di singolo lotto edificatorio. I Progetti dovranno comunque assumere carattere di interesse pubblico, essere recepiti e verificati già in fase progettuale dall'Ente pubblico e approvati dal Consiglio Comunale. Le sistemazioni idrogeologiche puntuali richieste, concesse ed eseguite da soggetti privati nell'ambito dei singoli lotti di proprietà non possono, pertanto, assumere il carattere di Progetto Pubblico di Riassetto Idrogeologico e modificare le caratteristiche di idoneità all'utilizzazione urbanistica prevista dalla cartografia di piano.

- VII. L'Amministrazione Comunale potrà avviare le procedure di realizzazione delle opere di riassetto e difesa del territorio delle aree in classe IIIB avvalendosi anche dei "*Piani Tecnici esecutivi di Opere Pubbliche*" di cui all'art. 47 della L.R. 56/77.
- VIII. In assenza delle necessarie opere di riassetto, nelle aree ascritte alla IIIB saranno ammesse solo trasformazioni che non comportino un aumento del carico antropico;
- IX. A seguito di specifiche indagini, qualora le condizioni di pericolo lo consentano, saranno consentite nuove costruzioni di edifici per attività agricole che non prevedano presenza continuativa, connesse alla conduzione aziendale se non altrimenti localizzabili nell'ambito della azienda agricola. E' comunque esclusa la possibilità di realizzare nuove edificazioni in aree caratterizzate da dissesto attivo o incipiente (da verificarsi con apposita relazione geologica)
- X. Le aree ascritte alla classe IIIB dovranno essere inserite in un cronoprogramma delle opere di riassetto, nel quale sia esplicita la destinazione urbanistica delle opere suddette e siano individuate, per ciascuna opera, le porzioni di territorio da essa protette e/o pericolosità e rischio minimizzato. Devono essere inserite in un Piano di Protezione Civile;
- XI. Per le aree ricadenti in classe IIIB è necessario provvedere alla dichiarazione di assunzione di rischio da parte del soggetto proponente.
- XII. Si dovranno inserire gli edifici posti in classe IIIB4 sulla piana alluvionale del Ticino nel Piano di protezione Civile del Comune, ricordando le responsabilità attribuite dalla legge 225/1992 al Sindaco.

Art. 53 Carico antropico

1. Con riferimento alla D.G.R. 07/04/2014, n. 64-7417, nelle classi terze, il concetto di "incremento del carico antropico" è chiaramente espresso nell'ALLEGATO A (indirizzi procedurali e tecnici in materia di difesa del suolo e pianificazione urbanistica) con particolare riferimento al punto 6 della PARTE I, ove si specifica che "incremento di carico antropico gli interventi urbanistico edilizi che generano un aumento, non momentaneo ma stabile nel tempo, di presenza umana a fini abitativi, lavorativi e per l'utilizzo di servizi

Con riferimento al punto 7.1 della PARTE II della sopra richiamata D.G.R., di seguito sono descritte puntualmente le situazioni che non comportano incremento del carico antropico e quelle che invece comportano incremento del carico antropico (eventualmente anche modesto come indicato al punto b):

Non costituisce incremento di carico antropico:

- utilizzare i piani terra dei fabbricati esistenti per la realizzazione di locali accessori (autorimesse, locali di sgombero, ecc.);
- realizzare edifici accessori (box, tettoie, ricovero attrezzi, ecc.) sul piano campagna nelle aree contraddistinte dalle classi di rischio IIIB3 e IIIB4 nel rispetto delle prescrizioni delle norme di attuazione del PAI;
- realizzare interventi di "adeguamento igienico funzionale", intendendo come tali tutti quegli interventi edilizi che richiedano ampliamenti fino ad un massimo di 25 mq, purché questi non comportino incrementi in pianta della sagoma edilizia esistente;
- sopraelevare e contestualmente dismettere i piani terra ad uso abitativo di edifici ubicati in aree esondabili caratterizzate da bassi tiranti e basse energie;
- utilizzare i sottotetti esistenti in applicazione della L.R. 16/2018, qualora ciò non costituisca nuove ed autonome unità abitative.

Costituisce modesto incremento di carico antropico:

1. il recupero funzionale di edifici o parti di edifici esistenti ad uso residenziale, anche abbandonati, nel rispetto delle volumetrie esistenti anche con cambio di destinazione d'uso;
2. il recupero funzionale di edifici o parti di edifici esistenti ad uso diverso da quelli di cui al punto 1, anche abbandonati, nel rispetto delle volumetrie esistenti e con cambi di destinazioni d'uso solo a seguito degli approfondimenti di cui al punto 6, lettere a) e c) della Parte I del presente Allegato;
3. il frazionamento di unità abitative di edifici (residenziali o agricoli), solo a seguito degli approfondimenti di cui paragrafo 6, lettere a) e c) della parte I al presente Allegato, purché ciò avvenga senza incrementi di volumetria;
4. gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti comportanti un aumento in pianta non superiore al 20% per un massimo di 200 mc e non costituenti una nuova unità abitativa;
5. gli interventi di demolizione e ricostruzione o sostituzione edilizia con eventuali ampliamenti non superiore al 20% per un massimo di 200 mc, attraverso scelte progettuali e tipologie costruttive volte a diminuire la vulnerabilità degli edifici rispetto al fenomeno atteso.

Costituiscono incremento di carico antropico:

1. ogni cambio di destinazione d'uso che richieda, nel rispetto dell'art. 21 della l.r. 56/77, maggiori dotazioni di standard urbanistici rispetto alle destinazioni d'uso in atto alla data di adozione del PRGC (ad esempio da magazzino a residenza) e comunque ogni cambio di destinazione verso l'uso residenziale;
2. qualsiasi incremento delle unità immobiliari esistenti alla data di adozione del PRGC in eccedenza rispetto a quanto concesso nel caso di modesto incremento di cui alla precedente lett. b);
3. ogni ampliamento delle unità immobiliari esistenti che non rientri strettamente in attività di adeguamento igienico-funzionale, di cui alla precedente lettera a. e negli ampliamenti di cui al punto 3 di cui alla precedente lettera b.;
4. gli interventi di cui all'articolo 5 della l.r. 16/2018.
(vedi casistica paragrafo 7.1 circolare DGR 64-7417 del 2014)

2. Gli interventi edilizi rispettivamente ammessi sono riassunti nella tabella ex punto 7.1 della PARTE II della D.G.R. 07/04/2014, n. 64-7417 qui di seguito riportata:

N.B. in Classe IIIb3 non sono comunque ammessi frazionamenti o cambi di destinazione d'uso;

| INCREMENTO DEL CARICO ANTROPICO IN RELAZIONE ALLE POSSIBILITÀ DI RIUSO ED EVENTUALE INCREMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE PER USO RESIDENZIALE | | | | | | | |
|---|---------------------|---|---|---|--|-------|---|
| CLASSE DI PERICOLOSITA' | | IIIb2 | | IIIb3 | | IIIb4 | |
| TIPO DI INTERVENTO | | A | P | A | P | A | P |
| Manutenzione ordinaria | | • | • | • | • | • | • |
| Manutenzione straordinaria | | • | • | • | • | • | • |
| Restauro e risanamento conservativo | | • senza cambio di destinazioni d'uso | • | • senza cambio di destinazioni d'uso | • | | • senza cambio di destinazioni d'uso |
| Adeguamento igienico funzionale | | • max 25 mq | • | • max 25 mq | • max 25 mq | | • max 25 mq |
| Ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione | Senza frazionamento | | • | | • | | |
| | Con frazionamento | | • | | • | | |
| Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione | Senza frazionamento | | • | | • | | |
| | Con frazionamento | | • | | • | | |
| Recupero dei sottotetti esistenti ai sensi della l.r. 21/98 | | • no nuove unità abitative | • | • no nuove unità abitative | • | | • no nuove unità abitative |
| Ampliamento in pianta | | | • | | • max 20% o 200 mc, no nuove unità abitative | | |
| Ampliamento in sopraelevazione | | • solo per problematiche idrauliche e con dismissione P.T. | • | • solo per problematiche idrauliche e con dismissione P.T. | • | | • no nuove unità abitative |
| Demolizione | | • | • | • | • | • | • |
| Sostituzione edilizia | | | • | | • con eventuali ampliamenti non superiori al 20% per un massimo di 200 mc | | |
| Nuova costruzione | | | • | | | | |
| Ristrutturazione urbanistica | | | • | | | | |
| Cambio di destinazione d'uso | | | • | | • | | |
| Cambi d'uso funzionali che non aumentano il carico antropico (ad es. box, magazzini, parcheggi, etc...) | | | • | | • | | • |

A = Normativa riferita alla situazione precedente alla realizzazione delle opere di riassetto territoriale

P = Normativa riferita alla situazione successiva alla realizzazione delle opere di riassetto territoriale

• = Intervento ammesso

CAPO 3° TUTELA DELLA NAVIGAZIONE AEREA

Art. 54 Limitazioni in altezza e vincoli aeroportuali

1. La Tavola TVI del PRGC riporta le specifiche limitazioni in altezza relative alla costituzione di qualsiasi ostacolo alla navigazione aerea di pertinenza dell'aeroporto militare di Cameri, come definite ai sensi della legislazione vigente, e comprensive del vincolo di inedificabilità assoluta prescritto dal *"comma 2, art. 3 del DECRETO 19 dicembre 2012, n. 258"*.
2. Oltre alle limitazioni in altezza sopra riportate, sono da intendersi integralmente richiamati i vincoli disposti dall'art. 3 del Decreto 258/2012, per quanto concerne la realizzazione degli impianti eolici; in particolare si evidenzia che nelle zone limitrofe alle installazioni aeronautiche militari, la realizzazione di impianti fotovoltaici in aree distanti meno di un chilometro dalla recinzione perimetrale è subordinata all'autorizzazione del Ministero della Difesa.
3. Il territorio comunale di Bellinzago Novarese è inoltre interessato dalle limitazioni in altezza disposte dalle *"Mappe di vincolo di cui all'art. 707 del Codice di Navigazione"* relative all'aeroporto di Milano Malpensa: i vincoli ivi riportati al fine di garantire la sicurezza della navigazione aerea sono da intendersi integralmente richiamati dal PRGC; non sono graficamente illustrati nella Tav. TVI per opportunità di rappresentazione, posto che il territorio comunale è interessato per la maggior parte dalla curva di isolivello 355,57 ml s.l.m., mentre solo la porzione orientale tutta interna al Parco Naturale del Ticino è interessata da curve di isolivello che si riducono al massimo a 300 ml s.l.m.. A fronte di tutte le specifiche e puntuali limitazioni in altezza disposte per tutti gli Ambiti normativi del PRGC non possono prodursi in alcun modo interferenze con le limitazioni illustrate dalle richiamate "mappe di vincolo". L'approvazione del PRGC costituisce pertanto l'adeguamento alle prescrizioni ENAC ai sensi dell'art. 707 del Codice di Navigazione": successivamente, nelle procedure autorizzative per la realizzazione di nuove opere, la valutazione degli aspetti connessi alla tutela della sicurezza della navigazione aerea come indicata nelle richiamate "Mappe di vincolo" verrà assolta direttamente dall'Amministrazione Comunale sotto la propria responsabilità.