

COMUNE di GOZZANO  
PROVINCIA di NOVARA

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE**  
**VARIANTE PARZIALE 1/2013**

**- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE –**  
**Con le modifiche Ex Officio regionali**  
**e modifiche ex art.17 5<sup>^</sup> comma**

Sindaco

Arch. Carla Biscuola

Adozione

Deliberazione del C.C. n. 10 dell'8/05/2013

Segretario comunale

Dott. Michele Romano

Controdeduzioni

Progettista

Ufficio tecnico comunale

Arch. Fausto Guidetti

Approvazione

Responsabile del procedimento

Deliberazione del C.C. n. \_\_\_\_\_ del

Arch. Fausto Guidetti

Gozzano Ottobre 2010 – Aggiornamento Febbraio 2013

## **PREMESSA**

Le presenti norme di attuazione sono l'adeguamento, a seguito delle osservazioni regionali, delle norme adottate:

- con deliberazione del C.C. n. 29 del 28/04/2004 variante 1/2003
- con deliberazione del C.C. n.46 del 28/07/2006 variante in itinere alla 1/2003
- con deliberazione del C.C. n. 22 del 18/05/2007 seconda variante in itinere di adeguamento alla normativa regionale in materia di commercio ed alle modifiche ex officio introdotte in sede di approvazione regionale e ciò al fine di avere una documentazione unica.

Sono inoltre il risultato della modifica introdotta dalla presente variante parziale dove in colore **rosso** sono state evidenziate le parti nuovamente introdotte ed in colore **giallo** le parti eliminate.

## **Indice delle Norme di attuazione:**

### **Titolo I – Disposizioni generali**

- Art. 1 – Articolazione del Piano
- Art. 2 – Elaborati del Piano
- Art. 3 – Indirizzi degli interventi sul territorio
- Art. 4 – Destinazioni d'uso
- Art. 5 – Parametri urbanistici - Definizioni
- Art. 6 – Tipi di intervento
- Art. 7 – Diritti edificatori
- Art. 8 – Aree per servizi
- Art. 9 – Piani Attuativi
- Art. 10 – Deroghe
- Art. 11 – Valutazione di salubrità dei suoli già utilizzati
- Art. 12 – Norme particolari per le aree comprese nelle fasce di rispetto delle linee ad alta tensione
- Art. 13 – Tutela archeologica

### **Titolo II – Disciplina dei sistemi territoriali**

- Art. 14 – Articolazione del territorio
- Art. 15 – Norme generali di coordinamento con il PTR
- Art. 15a – Norme generali di coordinamento con il PTP (approvato DCR 5-10-04 n. 383-28587)
  
- Art. 16 - Norme generali per le aree boscate
- Art. 17 - Norme generali per le attività commerciali
- Art. 18 – Norme generali per le Aree normative destinate alle attività produttive
- Art. 19 – Norme generali per le Aree normative destinate alla grande trasformazione
  
- Art. 20 – Area normativa Ambiti boscati
- Art. 21 – Area normativa Agricola di interesse paesistico
- Art. 22 – Area normativa Attività agraria

Art. 23 – Area normativa Tutela idrogeologica

Art. 24 – Area normativa Nuclei di antico impianto

Art. 25 – Area normativa Parchi e giardini

Art. 26 – Area normativa Residenza consolidata

Art. 27 - Area normativa di Riqualficazione

Art. 28 - Area normativa di Trasformazione

Art. 29 - Area normativa Terziario consolidato

Art. 30 - Area normativa Attività produttive consolidate

Art. 31 - Area normativa Parco industriale Bemberg

Art. 32 - Area normativa Attività produttive in localizzazione impropria

Art. 33 - Area normativa Attività produttive in localizzazione provvisoria

Art. 34 - Area normativa Attività produttive in ambiti attrezzati

Art. 35 – Sistema funzionale

Art. 36 – Area normativa Servizi pubblici e d’interesse pubblico

Art. 37 – Area normativa Mobilità

Art. 38 - Area normativa Impianti ferroviari

### **Titolo III – Le modificazioni edilizie**

Art. 39 – Classificazione degli edifici di interesse storico - testimoniale ed in ambiti di interesse storico

Art. 40 - Configurazioni e materiali per gli interventi sugli edifici di interesse storico – testimoniale ed in ambiti di interesse storico

Art. 41 - Documentazione tecnica per le domande di intervento sugli edifici in ambiti di interesse storico – documentario

## **Titolo I – Disposizioni generali**

### **Art. 1 – Articolazione del Piano**

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

Tutte le trasformazioni urbanistiche e le opere edilizie debbono risultare conformi alle prescrizioni legislative in materia ed al PRG.

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

Il PRG assume alcuni temi peculiari del territorio comunale come elementi determinati per la definizione degli obiettivi e degli interventi:

- Il paesaggio delle colline moreniche che chiudono il Lago d'Orta;
- La presenza di più nuclei di matrice storica: Gozzano, Auzate, Bugnate, Buccione, Baraggia;
- La presenza, con forti effetti di separazione nel sistema insediativo, della ferrovia Novara – Domodossola;
- La quasi completa occupazione della piana da parte degli insediamenti, prevalentemente realizzati negli ultimi decenni;
- La presenza dell'ambito dell'ex deposito militare carburante, ambito di proprietà pubblica di grande dimensione;
- La presenza di una grande industria quale la Bemberg;
- La forte diffusione di attività produttive sul territorio, in contrasto con l'indirizzo della pianificazione territoriale successiva alla legge urbanistica regionale di concentrare a sud del territorio comunale le attività.

L'intero territorio comunale è letto e regolato dal PRG con l'obiettivo di integrarne l'uso in un unico circuito di percorsi e servizi che sappia valorizzare le risorse naturali, paesaggistiche, insediative, storiche, economiche.

Il territorio è aperto alla fruizione collettiva secondo le caratteristiche dei singoli luoghi.

## Art. 2 - Elaborati del Piano

Il Piano è costituito dai seguenti documenti tecnici, distinti per effetti nel sistema delle regole. Tutti gli elaborati sono raccolti in Compact Disk depositati presso l'Ufficio Tecnico; i CD sono organizzati in modo da favorire consultazione e stampa degli elaborati di piano. Le informazioni di base del Piano sono desunte dal Sistema Informativo Territoriale; le singole tavole sono ottenute da rielaborazione grafica di interrogazioni specifiche.

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

Gli Allegati tecnici costituiscono tavole a parte o sono stralci riportati nelle Relazioni

#### Descrizione dello stato di fatto dell'intero territorio comunale

Le tavole sono in scala 1:5.000 in foglio unico.

- A.0 Carta Tecnica Comunale** – aggiornata con i titoli abilitativi rilasciati, carta di base del Sistema Informativo Territoriale (tolleranza 1:2.000)
- A.1 Uso del suolo agricolo, forestale, estrattivo \*\***
- A.2 Stato di fatto degli insediamenti: uso prevalente del lotto \*\***
- A.3 Stato di fatto degli insediamenti: uso del piano terra e delle parti scoperte \*\***
- A.4.A Stato di fatto degli insediamenti: reti tecnologiche – acquedotto \*\***
- A.4.F Stato di fatto degli insediamenti: reti tecnologiche – fognature \*\***
- A.5.1 Repertorio dei vincoli sovraordinati con valenza prescrittiva**  
La tavola rappresenta i vincoli; la effettiva dimensione e collocazione, così come i riferimenti legislativi generali, vanno verificati ogni volta.
- A.5.2 Tavola A del PTP di Novara**, rielaborazione sulla CTC (scala 1:10.000) *con valenza prescrittiva*
- A.5.3 Tavola B del PTP di Novara**, rielaborazione sulla CTC (scala 1:10.000) *con valenza prescrittiva*
- A.6.1 Repertorio dei beni di interesse storico – testimoniale: localizzazione delle schede \*\***
- A.7 Condizioni abitative: stato di conservazione degli edifici \*\***
- A.8 Dotazione di attrezzature e di servizi pubblici \*\***
- A.9 Struttura insediativa degli impianti industriali, artigianali, commerciali \*\***
- A.10 Schema di sintesi Piano Regolatore vigente \*\***  
(1 foglio 1:5.000 + 1 foglio 1:1.000 per i Nuclei antichi)
- A.13 Individuazione degli ambiti boscati e cespugliati** (aggiornato giugno 2006)  
Con DB di classificazione

**A.14 Repertorio paesistico** (a cura dell'arch. Silvia Ballardini dell'Ufficio del Piano e del SIT)

**Stato di fatto dettagliato per i Nuclei Antichi** (tavole in scala 1:1000, in foglio unico):

- A.6.2 Repertorio dei beni di interesse storico – testimoniale: localizzazione delle schede \*\***
- A.11 Catasto Rabbini di fine Ottocento \*\***
- A.12 Permanenze edilizie rispetto al Catasto Rabbini \*\***

**Rapporto di sintesi \*** (ottobre 2000, Allegato tecnico della Deliberazione Programmatica)  
con stralci delle tavole di Pianificazione sovracomunale:

- Piano Territoriale Regionale
- Piano per l'assetto idrogeologico del bacino del Po

## **2. Elaborati illustrativi delle proposte del piano**

### **Deliberazione Programmatica \***

- I.1 Planimetria sintetica del PRG, scala 1:5.000**
- I.2 Planimetria sintetica con illustrazione schematica delle situazioni di fatto e le previsioni delle fasce contermini dei PRG dei Comuni confinanti, scala 1:25.000**
- I.3 Schema di struttura del piano, scala 1:5.000**
- I.4 Relazione Illustrativa**
- I.5 Relazione di Compatibilità ambientale (art. 20 LR 40/98)**  
A cura dell'arch. Silvia Ballardini dell'Ufficio del Piano e del Sistema Informativo Territoriale comunale
- I.6 Scheda dei dati urbani**  
A cura dell'arch. Silvia Ballardini dell'Ufficio del Piano e del Sistema Informativo Territoriale comunale
- I.7 Verifica della compatibilità acustica**  
**Confronto Piano Classificazione Acustica - Progetto preliminare di PRG**  
A cura della Dr. Cristina Capitani, redattrice del Piano Classificazione Acustica

## **3. Elaborati con contenuto prescrittivo**

- P.1 Planimetria delle regole in scala 1:2.000;**
- P.2 Area normativa dei Nuclei di antico impianto – Modificazioni fisiche, scala 1:1.000;**
- P.3 Diritti edificatori, scala 1:5.000**
- P.4 Ambiti di grande trasformazione, scala 1:5.000**
- P.5 Viabilità e sezioni stradali, scala 1:5.000**
- P.6 Norme di Attuazione**  
Indirizzi e criteri per la progettazione e la gestione delle trasformazioni territoriali;

In caso di non corrispondenza di indicazioni tra tavole in scala diversa prevalgono quelle contenute negli elaborati in scala di maggiore dettaglio.

In caso di contrasto fra le tavole e le presenti Norme prevalgono queste ultime.

La Deliberazione Programmatica e l'allegato tecnico Rapporto di Sintesi contrassegnati \* sono stati approvati dal Consiglio Comunale con atto n. 55 del 21-12-2000 e successiva rettifica con delibera n. 19 del 21-5-2001

#### **4. Allegato tecnico specialistico con contenuto prescrittivo**

##### **– Indagini geologico - tecniche**

(a cura del dr. Francesco D'Elia, geologo)

Relazione geologico tecnica delle aree interessate da nuovi insediamenti e da rilevanti opere pubbliche, Luglio 2006

Documentazione del Parere condiviso espresso dal Gruppo interdisciplinare 10-4-2003 \*\*  
(secondo DGR 31-3749 del 6-8-2001 e DGR 45-6656 del 15-7-2002)

GEO 1a Relazione geologico generale  
GEO 1b Norme geologico – tecniche

Carta geolitologica	(tav. 4.1)	scala 1:5.000
Carta geomorfologica, dei dissesti, della dinamica fluviale e del reticolato idrografico	(tav. 4.2)	scala 1:5.000
Carta dell'acclività	(tav. 4.3)	scala 1:5.000
Carta geoidrologica	(tav. 4.4)	scala 1:5.000
Carta delle opere di difesa idraulica	(tav. 4.5)	scala 1:5.000
Carta litotecnica	(tav. 4.6)	scala 1:5.000
Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica	(tav. 4.7)	scala 1:5.000
Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica	(tav. 4.8, fogli 1, 2, 3, 4)	scala 1:2.000

Allegato 1 Ricerca storica danni legati a dissesti idrogeologici

Allegato 2 Schede di rilevamento delle opere di difesa idraulica dei corsi d'acqua principali

Allegato 3 Schede monografiche rilevamento frane

Allegato 4 Schede monografiche rilevamento processi lungo la rete idrografica

Allegato 5 Cronoprogramma di attuazione degli interventi di riassetto per la mitigazione della pericolosità nelle aree ascritte alla sottoclasse IIIb (b1, b2, b3) della zonizzazione geologico – tecnica di supporto al PRGC

#### ***Elaborati adottati con Delibera di Consiglio Comunale n.54 del 5.11.2010:***

*GEO 1a: Relazione geologica generale (ottobre 2010);*

*GEO 1b: Norme geologico tecniche (ottobre 2010);*

*Tav.4.1: Carta geolitologica (ottobre 2010);* *scala 1:5000*

*Tav.4.2: Carta geomorfologica dei dissesti, della dinamica fluviale e del reticolo idrografico  
minore (ottobre 2010);* *scala 1:5000*

*Tav.4.3: Carta dell'acclività (ottobre 2010)* *scala 1:5000*

*Tav.4.4: Carta geoidrologica* *scala 1:5000*

*Tav.4.5: Carta delle opere di difesa idraulica (ottobre 2010)* *scala 1:5000*

*Tav.4.6: Carta litotecnica (ottobre 2010)* *scala 1.5000*

*Tav.4.7: Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione*

urbanistica (ottobre 2010) scala 1:5000  
 Tav.4.8: Foglio 1: Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità  
 all'utilizzazione urbanistica (ottobre 2010) scala 1:2000  
 Tav.4.8: Foglio 2: Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità  
 all'utilizzazione urbanistica (ottobre 2010) scala 1:2000  
 Tav.4.8: Foglio 3: Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità  
 all'utilizzazione urbanistica (ottobre 2010) scala 1:2000  
 Tav.4.8: Foglio 4: Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità  
 all'utilizzazione urbanistica (ottobre 2010) scala 1:2000  
 GEO10:Relazione geologico-tecnica delle aree interessate da nuovi insediamenti e da rilevanti  
 opere pubbliche (ottobre 2010)  
 All.1: Ricerca storica dei danni legati a dissesti idrogeologici (ottobre 2010)  
 All.2: Schede di rilevamento delle opere di difesa idraulica dei corsi d'acqua principali  
 (ottobre 2010)  
 All.3: Schede monografiche rilevamento frane (ottobre 2010)  
 All.4: Schede monografiche rilevamento processi lungo la rete idrografica (ottobre 2010)  
 All.5: Cronoprogramma di attuazione degli interventi di riassetto per la mitigazione della  
 pericolosità nelle aree ascritte alla sottoclasse IIIB (B2a, B2b, B3) della zonizzazione  
 geologico tecnica di supporto al PRGC (ottobre 2010)  
 Per il reticolo idrografico le tavole 4.7 e 4.8 hanno valenza prevalente rispetto alle Tav. P1  
 "Planimetria delle regole."

## **5. Allegato tecnico specialistico – Indagini sul patrimonio forestale**

(a cura del dr. Guido Locatelli, forestale)

**Relazione tecnico descrittiva** sul patrimonio forestale.

Gli Allegati tecnici contrassegnati \*\* sono stati adottati dal Consiglio Comunale con delibera n. 42 del 29-11-2003 (Progetto Preliminare) e con delibera n. 29 del 28-4-2004 (Progetto Definitivo).

### **6 Elaborati aggiuntivi:**

D1 Planimetria con individuazione delle osservazioni

D2 Planimetria sintetica Progetto preliminare con individuazione delle osservazioni

D3 Planimetria sintetica del Progetto Definitivo con individuazione delle modifiche

D4 Quaderno con le risposte alle osservazioni

## **Art. 3 - Indirizzi degli interventi sul territorio**

Il PRG attribuisce indirizzi di intervento territoriali ai comprensori in cui suddivide il territorio, al fine di indicare un indirizzo strategico per la propria interpretazione e gestione:

### **.1 Trasformazione**

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

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



## **.2 Riqualificazione**

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

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

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

Complesso di azioni finalizzate:

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

## **.3 Tutela e Valorizzazione**

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

Complesso di azioni finalizzate:

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

## Art. 4 - Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso sono definite nelle **classi di destinazione d'uso** sottoelencate.  
Il piano precisa, per ogni area normativa ed i singoli ambiti territoriali le destinazioni d'uso ammesse.

Per **variazione di destinazione d'uso edilizia** di un lotto, di un edificio o parte di esso, anche se effettuato senza esecuzione di opere edilizie, si intende il passaggio dall'una all'altra delle **classi** distintamente elencate nel presente articolo e può effettuarsi soltanto nel rispetto della destinazione e degli specifici parametri urbanistici dell'area ed in conformità a quanto prescritto dal PRG.  
Per variazione di destinazione d'uso edilizia **senza opere** si intende il passaggio tra classi di destinazioni ammesse, senza interventi edilizi per un periodo di 12 mesi precedentemente e 18 mesi successivamente alla comunicazione della variazione.  
Il titolo abilitativo per la variazione di destinazione d'uso edilizia con opere è quello relativo all'intervento edilizio.

Qualora la variazione di destinazione d'uso edilizia con passaggio ad una classe di destinazione d'uso ammessa comporti un incremento del fabbisogno di aree per servizi, è subordinata alla cessione gratuita all'Amministrazione comunale delle aree per servizi nella misura minima stabilita dalla LUR; su richiesta dell'Amministrazione comunale la cessione può essere sostituita dall'asservimento o dalla monetizzazione delle aree a servizi.  
Si considera principale la destinazione d'uso che qualifica l'edificio; si considerano complementari o compatibili le destinazioni che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale.

### Residenza

edifici residenziali, inclusi gli spazi di pertinenza (cantine, soffitte, spazi per i parcheggi pertinenziali ecc.).

Standard minimi, art. 21.1 LUR 56/77: 25 mq/ab per servizi ed attrezzature a livello comunale.  
Ogni abitante virtuale, unità di misura per le relazioni tra capacità insediativa e servizi, viene stimato in 40 mq slp.

### Attività produttive

attività di produzione e trasformazione di beni, attività di deposito e stoccaggio, attività per il commercio all'ingrosso, attività di servizi alle imprese.

Sono compresi gli spazi di supporto all'attività di ogni impresa: uffici amministrativi, depositi, spazi per la commercializzazione, residenza per custodi e proprietari (massimo 200 mq SUL), ecc.  
Standard minimi secondo l'art. 21 LUR 56/77.

### Attività commerciali

Attività commerciali di vendita al dettaglio.

Sono compresi gli spazi di supporto all'attività di ogni impresa: un alloggio per impresa per residenza del custode o del proprietario (massimo 200 mq SUL), uffici amministrativi, ecc.

L'offerta commerciale è definita in:

- offerta alimentare;
- offerta non alimentare o extralimentare;
- offerta mista (determinata dalla presenza nello stesso esercizio commerciale sia dal settore

merceologico alimentare sia di quello extralimentare).

La classificazione degli esercizi commerciali per i comuni con meno di 10.000 abitanti è:

- esercizi di vicinato: con superficie di vendita non superiore a mq 150;
- medie strutture di vendita: con superficie di vendita tra mq 151 e mq 1.500;
- grandi strutture di vendita: con superficie di vendita superiore a mq 1.500;
- 

Standard minimi secondo l'art. 21 LUR 56/77.

Il fabbisogno totale di posti a parcheggio è calcolato secondo i parametri della tabella all'art. 25 comma 3 allegato A della DCR n.59-10831, ed è obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio delle autorizzazioni commerciali e dei titoli abilitativi edilizi.

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

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

Le grandi strutture di vendita devono dimostrare, oltre alla disponibilità di parcheggi, anche quella di cortili destinati alla movimentazione delle merci e di aree di sosta per gli automezzi pesanti in attesa di scarico.

La dotazione di superfici per parcheggi pertinenziali è stabilito da:

- L 122/89 per attività con superficie di vendita inferiore ai 400 mq [*1 mq ogni 10 mc*];
- LR 56/77, art. 21, 3° comma punto 2, per attività con superficie di vendita superiore ai 400 mq.

### **Attività urbane**

- esercizi commerciali di vicinato;
- attività per la ristorazione e pubblici esercizi;
- attività ricettive;
- attività artigianali di servizio;
- attività di sportello, agenzie (turistiche, immobiliari, bancarie, assicurative, ecc.);
- attività direzionali e d'ufficio, studi professionali;
- attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pratica sportiva e la cura personale;
- attività artigianali di ridotte dimensioni e non moleste.

Nei vari ambiti deve essere garantita la compatibilità (per dimensioni, orari di esercizio, flussi di traffico ed emissioni) nei confronti dell'attività principale.

Sono compresi nella destinazione gli spazi di supporto all'attività di ogni impresa: un alloggio per impresa per residenza del custode o del proprietario, uffici amministrativi, ecc.

Standard minimi secondo l'articolo 21 LUR 56/77 per le attività assimilabili agli insediamenti di carattere commerciale e direzionale.

### **Verde privato**

Confluiscono in questa classificazione aree che per il valore storico, il significato nello spazio urbano, l'interesse per la vegetazione esistente, vengono accomunate nella destinazione a verde. Tali ambiti, da qualificare per la propria specifica vocazione, possono essere associati ad altri, con diversa destinazione, per costituirne completamente.

## **Attività agricole**

attività di produzione agraria, allevamento e forestazione.

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

## **Attività di servizi (art. 21 e 22 LUR 56/77 e DIM 1444/68)**

Si riportano le categorie di dettaglio delle destinazioni.

Servizi - standard a livello comunale per gli insediamenti residenziali:

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

Servizi di interesse generale (zona F ai sensi del DIM 1444/68, art. 22 LUR 56/77):

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

Servizi - standard per insediamenti produttivi (i),

Servizi - standard per insediamenti di carattere direzionale e commerciale (d):

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

## **Attività private di interesse pubblico**

Attività di servizi gestite da privati.

Le destinazioni di dettaglio sono come le Attività di servizi pubbliche.

## **Art. 5 - Parametri urbanistici - Definizioni**

Il Piano elenca i principali parametri urbanistici, specificando nome esteso, sigla, unità di misura; le definizioni “*riportate in corsivo sono citazioni dal Regolamento Edilizio*”.

### **Altezza della costruzione (H), m**

*“L'altezza della costruzione, misurata in metri [m], è la massima tra quelle dei fronti ...”*

Serbatoi, silos ed impianti tecnologici, ove ammessi, non sono subordinati ad altezza massima.

### **Numero dei piani della costruzione (Np), n**

*“Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili o agibili - compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico - funzionali per essere considerati tali - e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.*

*Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccato perimetrali (definite ex art. 13, comma 5), nonché gli eventuali soppalchi.”*

### **Distanza tra le costruzioni (D), m**

#### **della costruzione dal confine (Dc), m**

#### **della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds), m**

*“Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri [m] e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.*

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

*La distanza tra:*

- a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D),*
- b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc),*
- c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds) [Ciglio stradale: art.2 DM 1404 1-4-68, Confine stradale: art.3 NCS DL 285/92], è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro.”*

La distanza dalla strada va misurata dal confine stradale e va osservata non solo dagli edifici ma anche da tutti i manufatti e recinzioni; fanno eccezione, purchè non rechino pericolo per la circolazione, gli impianti distribuzione carburanti e relative attività.

### **Superficie utile lorda della costruzione (Sul), mq**

*“La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [mq], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.*

*Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:*

- a) ai "bow window" ed alle verande;
  - b) ai piani di calpestio dei soppalchi;
- sono escluse le superfici relative:
- c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;
  - d) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;
  - e) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;
  - f) ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;
  - g) ai cavedi."

Le parti di sottotetti con altezza superiore a 1,6 m. concorrono a determinare superficie ed altezza abitabile.

A partire da una altezza di 2,5 m. i locali vengono computati entro la SUL.

I sottotetti con altezza media superiore a 2,4 m. vengono computati entro la SUL.

I locali con funzione di supporto (ricovero autoveicoli, cantine, ecc.) debbono avere altezza inferiore ai 2,5 m. 2,7m, essere legati come pertinenza ad unità immobiliari, non possono superare in dimensione l'80% della SUL. Per gli edifici monopiano tale quota è elevata al 100%.

### **Superficie fondiaria (Sf), mq**

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

### **Superficie territoriale (St), mq**

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

### **Superficie di vendita (Sv), mq**

Parametro utilizzato per gli spazi destinati alle attività commerciali; è la superficie destinata alla vendita all'interno dell'edificio.

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

Si determina calcolando solo l'area coperta, interamente delimitata da muri e al netto degli stessi, che costituisce la superficie lorda di pavimento ai fini del rilascio del titolo edilizio abilitativo.

### **Superficie espositiva mq**

La superficie espositiva di una attività commerciale è la parte dell'unità immobiliare, a destinazione commerciale, alle quali il pubblico accede, in condizioni di sicurezza, solo se accompagnato dagli addetti alla vendita e solo per prendere visione dei prodotti non immediatamente asportabili; l'area di vendita è da essa separata e distinta da pareti continue.

### **Rapporto di copertura (Rc), % Sc/Sf**

*“Il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale [%], tra la superficie coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente ( $Rc = Sc/Sf$ ): rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria.”*

### **Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) mq Sul/mq Sf**

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

### **Indice di utilizzazione territoriale (Ut) mq Sul/mq St**

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

Il PRG assume le seguenti definizioni generali:

### **Aree di pertinenza**

Sono aree di pertinenza quelle, fondiarie e territoriali, che vengono utilizzate in base alle prescrizioni di PRG e dei suoi strumenti di attuazione, ai fini del calcolo degli indici urbanistici. Sono aree di pertinenza territoriale le aree, anche separate tra loro, i cui diritti edificatori sono realizzati unitariamente; le aree pertinenziali fondiarie sono quelle che rimangono legate all'edificio.

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

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

Negli elaborati richiesti per gli interventi edilizi dovrà figurare la individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza distinte in territoriali e fondiarie corredate dai relativi estratti di mappa e dai dati catastali delle proprietà, la dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree sature da quelle non sature.

In presenza di pertinenze territoriali più estese delle pertinenze fondiarie, il titolo abilitativo è subordinato alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo da parte del richiedente, con il quale dichiara l'asservimento ad area di pertinenza territoriale dell'edificio ai fini del computo degli indici le aree di cui sono stati utilizzati i diritti edificatori.

L'avvenuto utilizzo dei diritti edificatori per le aree di pertinenza territoriale è trascritto in caso di differimento della cessione all'Amministrazione comunale.

Ove le aree di pertinenza appartengano a più proprietari, l'atto di identificazione e asservimento di cui sopra dovrà essere sottoscritto da tutti gli aventi diritto.

### **Urbanizzazione primaria**

L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, di aree e di opere che costituiscono i requisiti atti e necessari, ai sensi dell'art. 31 L. 1150/42 e successive modificazioni e

integrazioni, per rendere edificabile un'area.

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

- a) *Strade;*
- b) *Spazi di sosta o di parcheggio;*
- c) *Fognature;*
- d) *Rete idrica;*
- e) *Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;*
- f) *Pubblica illuminazione;*
- g) *Spazi di verde attrezzato (le aree pubbliche, in prossimità e al servizio diretto di singoli edifici, mantenute a verde con alberatura ed eventuali attrezzature);*
- h) *Impianti cimiteriali (L 38/90).*

### **Urbanizzazione secondaria**

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

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

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

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

I parametri per il dimensionamento minimo delle aree per i servizi sono contenuti nel DIM 1444/68 e nell'art. 21 LUR 56/77; il PRG integra tali parametri minimi rispetto alla specificità dei luoghi, degli insediamenti e degli interventi.

### **Dotazione minima di parcheggi privati e pubblici**

La dotazione di parcheggi è dimensionata con i seguenti criteri:

Parcheggi privati pertinenziali in conformità alla legislazione vigente: *art.41sexies L 1150/42, modificato dall'art. 2 L 122/89 [1 mq ogni 10 mc di nuova edificazione].*

Parcheggi pubblici o di uso pubblico in conformità alla legislazione vigente: *DIM 1444/68 e LUR 56/77, art. 21.*

Il piano può aumentare, per particolari ambiti o destinazioni, tali quantità minime.



## Art. 6 - Tipi di intervento

### 1. Generalità sui tipi di intervento

I tipi di intervento sono indicati nella legislazione nazionale (art. 31 L 457/78) e regionale (art. 13 LUR 56/77) e dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n.5/SG/URB del 27-4-1984. Gli interventi di **manutenzione ordinaria** per gli edifici a destinazione **produttiva** (industriale, artigianale, agricola) e **commerciale**, localizzati in area normativa che li indica come destinazione principale [elenco ...], sono definiti dalla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n.1918 del 16-11-77.

Si riprendono le dettagliate definizioni della citata circolare regionale.

### 2. Elenco dei tipi di intervento

I tipi di intervento sono:

- **Manutenzione ordinaria** (punto 1.1 della circolare);
- **Manutenzione straordinaria** (punto 1.2 della circolare);
- **Restauro conservativo** (punto 1.3 della circolare);
- **Risanamento conservativo** (punto 1.3 della circolare);
- **Ristrutturazione edilizia di tipo A** (punto 1.4.A della circolare);
- **Ristrutturazione edilizia di tipo B** (punto 1.4.B della circolare);
- **Demolizione** (punto 1.5 della circolare);
- **Ricostruzione edilizia** (demolizione e contestuale ricostruzione) (punto 1.5 della circolare);
- **Ampliamento e sopraelevazione** (incremento di quantità su edifici esistenti) (punti 2.2 e 2.3);
- **Nuova costruzione** (punto 2.1 della circolare);
- **Ristrutturazione urbanistica** (art. 31 lett e, L 457/78).

### 3. Definizioni dei tipi di intervento

*Le citazioni sono riportate in corsivo, si tratta prevalentemente di stralci dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n.5/SG/URB del 27-4-1984; altre fonti sono segnalate.*

Si sottolinea che il tema del titolo abilitativo agli interventi è stato oggetto di innovazione rispetto a quanto descritto nella circolare.

#### MANUTENZIONE ORDINARIA

*“Le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all’organismo edilizio” [art.13, LUR 56/77]*

*“La manutenzione ordinaria è sostanzialmente rivolta a mantenere in efficienza gli edifici. Consiste, quindi, in interventi di riparazione, rinnovamento e parziale sostituzione delle finiture degli edifici (intonaci, pavimenti, infissi, manto di copertura, ecc.), senza alterarne i caratteri originari (\*) né aggiungere nuovi elementi. (\* Per caratteri originari si intendono quelli propri dell’edificio all’epoca di costruzione, ovvero i più significativi tra quelli storicamente consolidati.) Sono altresì ammessi la sostituzione e l’adeguamento degli impianti tecnici esistenti, purché ciò non comporti modificazioni delle strutture o dell’organismo edilizio ovvero la realizzazione di nuovi locali.*

*Qualora gli stessi interventi vengano eseguiti alterando i caratteri originari degli elementi esterni o delle parti comuni degli edifici - modificando, cioè, tecniche, materiali e colori — essi sono da*

*considerarsi interventi di manutenzione straordinaria (Qualora i caratteri delle finiture siano già stati parzialmente alterati, l'intervento di manutenzione ordinaria consente di ripristinare i caratteri originari mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate).*

*In tal caso, infatti, si rende necessario effettuare le verifiche di conformità alla normativa edilizia, in sede di rilascio del provvedimento di autorizzazione.*

*Per quanto riguarda i manufatti, la manutenzione ordinaria è essenzialmente rivolta a mantenerli in efficienza, mediante interventi di riparazione, di rinnovamento e di sostituzione delle finiture.*

*Gli strumenti urbanistici, generali ed esecutivi, e il regolamento edilizio definiranno le prescrizioni inerenti a caratteri, tecniche, materiali e colori, da osservare nell'esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria, in particolare qualora riguardino aree, edifici e manufatti di interesse storico-artistico o ambientale individuati a norma dell'art. 24 LUR 56/77.*

### ***Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici***

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

*Riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari; tra queste: pulitura delle facciate; riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere; ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.*

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

*Riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.*

***C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI***

***D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE***

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

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

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

*Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari.*

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

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

*Per quanto concerne gli edifici a destinazione **produttiva** (industriale, artigianale, agricola) e **commerciale**, sono ammesse la riparazione e la sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempreché non comportino modifiche dei locali, né aumento delle superfici utili. (Non sono considerati gli interventi di riparazione e di sostituzione, nonché di installazione di impianti strettamente connessi al processo produttivo — quali macchinari e apparecchiature — in quanto essi non sono sottoposti alle forme di controllo urbanistico ed edilizie. Qualora gli interventi relativi a detti impianti comportino la realizzazione di manufatti o di altre opere edilizie, quest'ultima è comunque subordinata al rilascio dei provvedimenti di assenso richiesti per il tipo di intervento configurato.)”*

## **MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

*“Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico- sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d’uso” [art. 13, LUR 56/77]*

*“La manutenzione straordinaria è volta a mantenere in efficienza gli edifici, realizzando interventi che non comportano modificazioni della tipologia, dei caratteri costruttivi e dell’assetto distributivo originali del fabbricato e delle unità immobiliari, né mutamento delle destinazioni d’uso.*

*Sono ammessi interventi sistematici relativi alle finiture esterne, con possibilità di sostituzione delle stesse con elementi congruenti con i caratteri originari (\* Per caratteri originari si intendono quelli propri dell’edificio all’epoca di costruzione, ovvero i più significativi tra quelli storicamente consolidati).*

*Gli interventi di manutenzione ordinaria realizzati modificando i caratteri originari degli edifici sono considerati di manutenzione straordinaria, poiché in questi casi si rende necessario verificarne la conformità alla normativa edilizia.*

*Sono altresì ammessi rinnovi e sostituzioni di parti limitate delle strutture, anche portanti, e l’installazione ed integrazione degli impianti igienico-sanitari e tecnici, senza alterazione di volumi e superfici.*

*Per la realizzazione dei servizi igienico-sanitari e dei relativi disimpegni, sono consentite limitate modificazioni distributive, purché strettamente connesse all’installazione dei servizi, qualora mancanti o insufficienti.*

*Inoltre, sono comprese nella manutenzione straordinaria le opere che comportano modeste modificazioni interne alla singola unità immobiliare, quali la realizzazione o l’eliminazione di aperture o di parti limitate delle tramezzature, purché non ne venga modificato l’assetto distributivo, né essa sia frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari.*

*Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva — industriale, artigianale, agricola – e commerciale, la manutenzione straordinaria comprende l’installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d’uso. I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all’esterno dell’edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all’attività produttiva o commerciale.*

*Per quanto riguarda i manufatti, la manutenzione straordinaria comprende sia il rinnovamento e la sostituzione parziale degli elementi strutturali sia la nuova formazione delle finiture esterne.*

*Gli strumenti urbanistici, generali ed esecutivi, e il regolamento edilizio definiranno le prescrizioni inerenti a caratteri, tecniche, materiali e colori, da osservare nell’esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria, in particolare qualora riguardino aree, edifici e manufatti di interesse storico-artistico o ambientale individuati a norma dell’articolo 24 della L.R. n. 56/1977 (in particolare cfr. L.R. n. 56/1977, art. 24, 7° comma: “Le operazioni di manutenzione straordinaria per rinnovare e sostituire parti strutturali degli edifici devono essere eseguite con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli esistenti, senza modificare le quote, la posizione, la forma delle strutture stesse delle scale”.)*

*Inoltre, in relazione a specifici caratteri del territorio e dell’ambiente naturale (ad esempio: zone sismiche, aree soggette a dissesto, zone montane) o delle costruzioni (tipologie, caratteristiche e destinazioni d’uso particolari), il regolamento edilizio definirà requisiti, norme e prescrizioni*

*tecnico-costruttive cui dovranno attenersi gli interventi.*

*Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici*

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

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

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

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

*C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI*

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

*D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE*

*Realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari.*

*Sono ammesse limitate modificazioni distributive purché strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico- sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni.*

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

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

*Riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni.*

*F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI*

*Installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico- sanitari.*

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

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

*Per quanto concerne gli edifici a destinazione **produttiva** (industriale, artigianale e agricola) e **commerciale**, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale. ”*

## **RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO**

*“Gli interventi rivolti a conservare l’organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell’organismo stesso, ne consentano destinazioni d’uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell’edificio, l’inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell’uso, l’eliminazione degli elementi estranei all’organismo edilizio”*(L.R. n. 56/1977, art. 13).

*“Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono volti principalmente alla conservazione e alla valorizzazione degli edifici dei quali si intende operare il recupero degli elementi tipologici, architettonici ed artistici, ovvero un adeguamento funzionale, compatibile con caratteri degli organismi edilizi.*

*Questi interventi non riguardano soltanto gli edifici che, a norma dell’art. 24, 4 comma, lett. a), della L.R. n. 56/1977 sono soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo, ma tutti gli edifici per i quali si intendono prevedere possibilità di modificazioni dell’organismo edilizio o delle destinazioni d’uso, nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali.*

*E’ necessario disporre quindi di strumenti normativi il più possibile articolati, adeguati gli uni al rigoroso restauro statico ed architettonico di edifici di pregio, gli altri al recupero funzionale di organismi edilizi aventi o meno interesse storico-artistico o ambientale.*

*Si distinguono pertanto due tipi di intervento:*

*- il **risanamento conservativo**, finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l’integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell’assetto planimetrico, anche con l’impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici.*

*Questo tipo di intervento può essere previsto anche per edifici di interesse storico - artistico, individuati dagli strumenti urbanistici ai sensi del citato art. 24, qualora il loro stato di conservazione, i caratteri tipologici ovvero l’esigenza d’uso rendano necessarie modificazioni e integrazioni dell’organismo edilizio;*

*- il **restauro conservativo**, finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico - artistico, architettonico o ambientale.*

*Il restauro conservativo è rivolto essenzialmente alla conservazione dei caratteri tipologici, strutturali, formali e ornamentali dell’opera e all’eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza storica. Di norma tali interventi devono essere eseguiti con l’impiego di materiali originari e di tecniche specifiche di conservazione e di ricostruzione, secondo i principi della scienza e dell’arte del restauro. Si è definito quindi esclusivamente il restauro di tipo conservativo, elencando le opere e gli interventi ammessi in coerenza con tale impostazione (la stessa assunta dall’art. 24, relativo alla salvaguardia dei beni culturali e ambientali).*

*Non si esclude, tuttavia, la possibilità di realizzare interventi di restauro con l’utilizzo di tecniche differenti da quelle del ripristino storico e filologico: in tal caso è necessario che gli strumenti urbanistici, oltre a prevedere in modo puntuale questi interventi, ne precisino le modalità di attuazione.*

*Gli interventi di restauro e risanamento conservativo possono essere finalizzati anche alla modificazione della destinazione d’uso degli edifici purché la nuova destinazione - ammessa dagli strumenti urbanistici - sia compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell’organismo edilizio.*

*Possono essere assoggettati ad interventi di restauro anche i manufatti individuati dal P.R.G. ai*

*sensi dell'art. 24, come beni culturali e ambientali da salvaguardare per il loro valore storico - artistico, ambientale o documentario. In questi casi l'intervento è finalizzato al recupero dei caratteri tipologici, architettonici e ornamentali dei manufatti, mediante il ripristino e la sostituzione delle finiture e di parti degli elementi strutturali, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti.*

*Gli strumenti urbanistici, generali ed esecutivi, e il regolamento edilizio definiranno le prescrizioni inerenti a caratteri, tecniche, materiali e colori, da osservare nell'esecuzione di interventi di restauro e di risanamento conservativo, in particolare qualora riguardino aree, edifici e manufatti di interesse storico-artistico o ambientale individuati a norma dell'art. 24.*

*Inoltre, in relazione a specifici caratteri del territorio e dell'ambiente naturale (ad esempio: zone sismiche, aree soggette a dissesto, zone montane) o delle costruzioni (tipologie, caratteristiche e destinazioni d'uso particolari), il regolamento edilizio definirà requisiti, norme e prescrizioni tecnico-costruttive cui dovranno attenersi gli interventi.*

*Infine, si osserva che mediante interventi di risanamento conservativo possono essere apportate agli edifici modifiche tali da richiedere opportune verifiche del rispetto delle norme e degli standards tecnico-funzionali (altezze minime dei locali, norme igieniche, igrotermiche, illuminotecniche, ecc.) - soprattutto nel caso di mutamento delle destinazioni d'uso - nonché di altre prescrizioni relative, ad esempio, alle distanze fra pareti di edifici antistanti. Pertanto, è necessario che, analogamente a quanto previsto per le nuove edificazioni, gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi stabiliscano specifiche norme e adeguati parametri edilizi.”*

## **RISANAMENTO CONSERVATIVO**

*“Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici  
A. FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura)*

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

*(\*\*Particolare attenzione deve essere rivolta all'eliminazione di elementi aggiunti deturpanti e alla rimozione delle superfetazioni storicamente non significative)*

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

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

*statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. E' esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici di cui al punto G, nè alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.*

*C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI*

*Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nei rispetto dei caratteri originari. È ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento (\*\*).*

#### **D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE**

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

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

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

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

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

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

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

*Per quanto concerne gli edifici a destinazione **produttiva** (industriale, artigianale, agricola) e **commerciale**, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale (Non sono considerati gli interventi di sostituzione e di installazione di impianti strettamente connessi al processo produttivo - quali macchinari e apparecchiature - in quanto essi non sono sottoposti alle forme di controllo urbanistico ed edilizio. Qualora gli interventi relativi a detti impianti comportino la realizzazione di manufatti o di altre opere edilizie, quest'ultima è comunque subordinata al rilascio dei relativi provvedimenti di assenso richiesti per il tipo di intervento configurato).”*

### **RESTAURO CONSERVATIVO**

*“Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici*

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

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

*decorativo (\*\*\*)Particolare attenzione deve essere rivolta all'eliminazione di elementi aggiunti deturpanti e alla rimozione delle superfetazioni storicamente non significative).*

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

*Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.*

*Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e dei prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.*

*Ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate, in osservanza dei suddetti criteri.*

*Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, portici, ecc.) (\*\*\*)*

**C MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI**

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

**D TRAMEZZI E APERTURE INTERNE**

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

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

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

**F IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI**

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

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

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



## **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

*“Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell’edificio, la eliminazione, la modifica e l’inserimento di nuovi elementi ed impianti” (L.R. 56/77, art. 13).*

*“La ristrutturazione è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d’uso. La ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati, mantenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone caratteri, tipologie ed elementi di pregio.*

*Le possibilità di trasformazione - all’interno della sagoma dell’edificio - sono molto ampie: dalla modificazione dell’impianto distributivo interno di una singola unità immobiliare alla sistematica modificazione dell’impianto dell’edificio e dei suoi collegamenti orizzontali e verticali.*

*Nella definizione di ristrutturazione edilizia data dalla legge, le variazioni di superficie utile e di volume - parametri spesso utilizzati negli strumenti urbanistici per normare gli interventi edilizi - non sono esplicitamente considerate. Tuttavia le possibilità di trasformazione degli organismi edilizi connesse a questo tipo di intervento sono tali da ritenere ammissibili anche variazioni delle superfici e modesti incrementi di volume degli edifici.*

*E’ quindi particolarmente importante il controllo degli effetti urbanistici degli interventi di ristrutturazione, in quanto in misura maggiore degli altri possono influire su capacità e carichi insediativi nonché sulle destinazioni di uso determinando trasformazioni urbanistiche anche rilevanti.*

*Al fine, quindi, di consentire un maggiore controllo delle trasformazioni urbanistiche in relazione all’entità dell’intervento, si ritiene opportuno distinguere due tipi di ristrutturazione edilizia.*

*Il primo - ristrutturazione edilizia di tipo A- si riferisce ad interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurano aumenti di superfici e di volumi.*

*Il secondo - ristrutturazione edilizia di tipo B - ammette anche variazioni di superficie utile e recupero di volumi.*

*L’articolazione degli interventi di ristrutturazione nei due tipi individuati potrà essere utilizzata in fase di formazione degli strumenti urbanistici, al fine di prevedere per ogni edificio la normativa più rispondente alla sua tipologia, allo stato di conservazione e ai caratteri dell’ambito in cui è inserito.*

*La ristrutturazione di tipo A sarà quindi prevista, di norma, quando si voglia assicurare, per ragioni ambientali o strutturali, il mantenimento dell’impianto originario dell’edificio o qualora si intendano escludere trasformazioni urbanistiche di rilievo e maggiori “carichi urbanistici”.*

*Viceversa la ristrutturazione di tipo B sarà prevista qualora non si ritenga necessario conservare l’impianto originario dell’edificio ovvero si intenda consentire l’incremento delle superfici utili ovvero il riutilizzo di volumi esistenti destinati ad usi diversi (Il problema del recupero di fabbricati esistenti, con mutamento della destinazione d’uso, si pone assai spesso per le tipologie rurali. Si ritiene che in questi casi gli strumenti urbanistici - a seguito di un’accurata valutazione delle tipologie edilizie ricorrenti nei diversi ambiti, delle potenzialità insediative delle aree, nonché dei caratteri ambientali del contesto - possano stabilire che per i fabbricati rurali per i quali è prevista la ristrutturazione edilizia di tipo B è ammesso il recupero di spazi coperti a carattere permanente, quali fienili e porticati, anche con la chiusura di detti spazi, mantenendone però gli elementi*

*costruttivi e strutturali. In tal caso gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi devono individuare, con puntuali prescrizioni normative e cartografiche, fabbricati o ambiti per i quali si intendono ammettere tali trasformazioni e dettare specifiche norme e adeguati parametri edilizi, analogamente a quanto previsto per la nuova edificazione).*

*Ambedue i tipi di ristrutturazione possono essere finalizzati alla modificazione della destinazione d'uso purché la nuova destinazione prevista dagli strumenti urbanistici sia compatibile con i caratteri strutturali degli edifici.*

*Gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi indicano prescrizioni e vincoli più dettagliati relativi a tipologie, elementi architettonici, materiali, colori, articolandoli per ambiti, se necessario edificio per edificio, con particola riguardo per quelli siti nei centri storici.*

*Si ricorda che non possono essere previsti interventi di ristrutturazione edilizia per gli edifici di interesse storico-artistico indicati dall'art. 24, 4° c., lett. a), legge regionale n. 56/1977.*

*In relazione inoltre a specifici caratteri del territorio dell'ambiente naturale (ad esempio: zone sismiche, aree soggette a dissesto, zone montane) o delle costruzioni (tipologie, caratteristiche e destinazione d'uso particolari) il regolamento edilizio dovrà definire requisiti, norme e prescrizioni tecnico-costruttive cui dovranno attenersi gli interventi.*

*Si rileva infine che con interventi di ristrutturazione edilizia possono essere apportate agli edifici modifiche tali da richiedere, in particolare nel caso di mutamento delle destinazioni d'uso, opportune verifiche del rispetto delle norme e degli standards tecnico-funzionali (altezze minime dei locali, norme igieniche, igrotermiche, illuminotecniche) nonché di altre prescrizioni relative, ad esempio, alle distanze tra pareti di edifici antistanti. E' pertanto necessario che, analogamente a quanto previsto per la nuova edificazione, gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi stabiliscano specifiche norme e adeguati parametri edilizi."*

## **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A**

*"Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici*

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

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

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

*Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento. Non sono ammesse la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile, la modificazione delle quote degli orizzontamenti esistenti, nonché delle quote di imposta e di colmo delle coperture. E' consentita la realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni purché specificamente prevista dagli strumenti urbanistici. Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.*

**C** *MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI*

*Conservazione e valorizzazione dei prospetti. Sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.*

**D** *TRAMEZZI E APERTURE INTERNE*

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

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

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

*F IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI*

*Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.*

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

*Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio; qualora sia necessario realizzarli all'esterno non devono comunque comportare aumento della superficie utile di calpestio.*

*Per quanto concerne gli edifici a destinazione **produttiva** (industriale, artigianale, agricola) e **commerciale** è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale (Non sono considerati gli interventi di sostituzione e di installazione di impianti strettamente connessi al processo produttivo - quali macchinari e apparecchiature - in quanto essi non sono sottoposti alle forme di controllo urbanistico ed edilizio. Qualora gli interventi relativi a detti impianti comportino la realizzazione di manufatti o di altre opere edilizie, quest'ultima è comunque subordinata al rilascio dei relativi provvedimenti di assenso richiesti per il tipo di intervento configurato)."*

## **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B**

*"Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici*

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

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

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

*Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate.*

*E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti purché ne sia mantenuto il posizionamento.*

*Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione degli organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili.*

*Per mutate esigenze distributive o d'uso, o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, è consentita la realizzazione di collegamenti verticali (scale, rampe) all'esterno dei fabbricati.*

*C MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI*

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

*D TRAMEZZI E APERTURE INTERNE*

*Sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso modificazioni dell'assetto planimetrico,*

*nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.*

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

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

**F IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI**

*Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.*

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

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

*(Non sono considerati gli interventi di sostituzione e installazione in edifici a destinazione **produttiva e commerciale** di impianti strettamente connessi al processo produttivo – quali macchinari e apparecchiature - in quanto essi non sono sottoposti alle forme di controllo urbanistico ed edilizie. Qualora gli interventi relativi a detti impianti comportino la realizzazione di manufatti o di altre opere edilizie, quest'ultima è comunque subordinata al rilascio dei relativi provvedimenti di assenso richiesti per il tipo di intervento configurato.)”*

## **DEMOLIZIONE**

*“Gli interventi di demolizione sono volti a rimuovere, in tutto o in parte, edifici o manufatti esistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante o di parti restanti di fabbricato.*

*Le demolizioni possono presentare differenti finalità in relazione all'entità degli interventi, al tipo di edifici su cui sono eseguite ed all'utilizzo successivo delle aree e dei fabbricati.*

*Qualora gli interventi di demolizione siano preordinati alla costruzione di nuove opere o fabbricati, si configura un intervento complesso di demolizione e nuova costruzione che deve essere valutato in modo unitario; in tal caso, la realizzazione dell'intervento nel suo insieme è subordinata al rilascio di un'unica concessione. [Aggiornamento procedura: unico titolo abilitativo]*

*Viceversa gli interventi di sola demolizione che abbiano carattere autonomo, in quanto non realizzati congiuntamente ad altri tipi di intervento, sono soggetti ad autorizzazione, purché non riguardino immobili sottoposti ai vincoli di cui alla legge 1089/1939 e 1497/1939. Sull'istanza di autorizzazione si forma il silenzio - accoglimento qualora il Sindaco non si sia pronunciato entro 60 giorni dalla presentazione. [Aggiornamento procedura]*

*Si precisa infine che le demolizioni di opere edilizie che possono essere realizzate nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria (demolizione di tramezzi interni), di restauro e risanamento conservativo (es.: eliminazione di superfetazioni) o di ristrutturazione (es.: traslazione di orizzontamenti) non costituiscono interventi a sé stanti e pertanto sono soggetti alle modalità e alle procedure relative agli interventi di cui fanno parte.*

## **RICOSTRUZIONE EDILIZIA**

*“Qualora gli interventi di demolizione siano preordinati alla costruzione di nuove opere o fabbricati, si configura un intervento complesso di demolizione e nuova costruzione che deve essere*

*valutato in modo unitario; in tal caso, la realizzazione dell'intervento nel suo insieme è subordinata al rilascio di un'unica concessione.*" [Aggiornamento procedura: unico titolo abilitativo]

### **AMPLIAMENTO E SOPRAELEVAZIONE**

*"Gli interventi di nuova edificazione in **ampliamento** sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso orizzontale del fabbricato, ovvero la chiusura di spazi aperti esistenti all'interno della sagoma o la realizzazione di volumi interrati.*

*Gli ampliamenti sono eseguiti secondo gli indici e le prescrizioni degli strumenti urbanistici, nonché dei regolamenti edilizi, i quali individuano inoltre specifici caratteri dimensionali, architettonici o stilistici, secondo cui devono essere realizzate le opere."*

*"Gli interventi di nuova edificazione in **sopraelevazione** sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso verticale del fabbricato.*

*Le sopraelevazioni sono eseguite secondo gli indici e le prescrizioni degli strumenti urbanistici, nonché dei regolamenti edilizi, i quali individuano inoltre specifici caratteri dimensionali, architettonici o stilistici, secondo cui devono essere realizzate le opere."*

### **NUOVA COSTRUZIONE**

*"Gli interventi di nuova costruzione consistono nella realizzazione di nuovi edifici (su aree inedificate) ovvero di nuovi manufatti (anche su aree edificate), da eseguirsi sia fuori terra che interrati, secondo le disposizioni legislative e le prescrizioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi.*

*Si configurano come interventi di nuova costruzione anche le ricostruzioni di fabbricati o di parti di essi, crollati o demoliti. Tali interventi quindi devono essere realizzati secondo le prescrizioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi relative alle nuove costruzioni. Qualora, per particolari esigenze costruttive, tipologiche o ambientali, si intendano ammettere interventi di ricostruzione non subordinati alle prescrizioni ed agli indici previsti dagli strumenti urbanistici (ad esempio interventi di ricostruzione da realizzare con gli stessi parametri tipologici e dimensionali dell'edificio preesistente, crollato o demolito) ciò deve essere puntualmente previsto e normato in sede di P.R.G. o di strumento urbanistico esecutivo."*

### **RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

*"interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire gli esistente tessuto urbanistico ed edilizio*

*con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con le modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale."* [art. 31 lett. e L 457/78]

## **4. Specificazioni sui tipi di intervento**

Le definizioni dei tipi di intervento specificate per edifici destinati ad **attività produttiva e commerciale** si applicano solo per attività localizzate nelle **aree normative proprie** e mai agli edifici regolati dal Titolo Modificazioni edilizie.

### **MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

In particolare, ai fini abilitativi, è assimilata ad interventi di manutenzione straordinaria, purché oggetto di interventi non facenti parte di un insieme sistematico di opere, la costruzione di **posti auto privati pertinenziali** (art. 9 L 122/90).

## **RICOSTRUZIONE EDILIZIA**

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

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

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

- per la SUL eventualmente eccedente l'indice fondiario previsto dal piano;
- per la SUL eventualmente interessata da cambi di destinazione d'uso.

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

## **AMPLIAMENTO E SOPRAELEVAZIONE**

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

## **Art. 7 - Diritti edificatori**

### **Indice di utilizzazione territoriale**

Negli ambiti sottoposti a interventi di ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione il PRG indica la capacità edificatoria mediante Indice di utilizzazione territoriale (Ut) che esprime la Superficie Utile Lorda che attiene ad ogni metro quadrato di suolo.

Il Piano indica, per le varie Aree normative, l'indice base e l'eventuale indice per le aree gravate da vincoli o particolari categorie che ne limitano i diritti edificatori.

Le aree comprese nell'ambito (Superficie Territoriale) generano diritti edificatori, senza distinzione per le indicazioni cartografiche di progetto, eventualmente dettagliate sull'utilizzo di ogni porzione di suolo (Aree di pertinenza dell'edificazione, viabilità, Aree per servizi – dotazioni territoriali). I diritti edificatori si realizzano esclusivamente nelle apposite Aree di pertinenza dell'edificazione.

Nel computo della Superficie Utile Lorda realizzabile vanno comprese anche le quantità già esistenti sull'area interessata dall'intervento qualora la demolizione non fosse inserita nel titolo abilitativo relativo all'intervento.

Le quantità relative ad edifici, esistenti o di progetto, destinati ad attrezzature pubbliche e su aree di proprietà pubblica (o che divengono pubbliche con l'attuazione del Piano) non sono da computare entro la SUL attribuita all'ambito.

### **Diritti edificatori pubblici**

I diritti edificatori relativi ad aree di proprietà comunale spetteranno all'Amministrazione comunale. Le aree relative alla viabilità e spazi limitrofi, di proprietà della Amministrazione provinciale, anche se inserite in ambiti di intervento, non generano diritti edificatori e possono essere destinate esclusivamente a viabilità, verde di arredo della viabilità e attrezzature connesse.

### **Cessione dei diritti edificatori**

I diritti edificatori possono essere ceduti anche separatamente dai suoli. La cessione è accompagnata da apposito atto di asservimento (o atto unilaterale d'obbligo), in cui sia sancito che l'area cui sono relativi i diritti ha già utilizzato i propri diritti edificatori.

Le aree che cedono i propri diritti edificatori e sono indicate tra le aree pubbliche di progetto vengono gratuitamente cedute all'Amministrazione comunale alla realizzazione dei diritti edificatori.

### **Diritti edificatori ed interventi**

Alla presentazione del titolo abilitativo per ogni intervento si dovrà dimostrare:

- la titolarità dei diritti edificatori per cui si chiede la edificazione;
- la localizzazione delle aree cui i diritti edificatori sono relativi;
- la disponibilità dell'area di pertinenza dell'edificazione da parte del richiedente.

Alla richiesta di titolo abilitativo l'Amministrazione comunale registra:

- le pertinenze territoriali dell'edificio su apposito registro delle aree;
- i diritti edificatori utilizzati su apposito registro dei diritti edificatori.

Solo in caso di decadenza del titolo abilitativo non utilizzato la pertinenza territoriale ed i diritti edificatori tornano ad essere utilizzabili.

## Art. 8 - Aree per servizi

Il Piano indica le aree destinate prioritariamente ad Attività di servizi (art.4 Destinazioni d'uso), secondo le disposizioni dell'articolo 21 LUR 56/77.

### Dimensionamento delle aree per servizi

Le quantità minime di aree per servizi – standard urbanistici sono definite, per ogni tipologia di destinazione d'uso dal DIM 1444/68 e dall'art.21 LUR 56/77.

Il piano aumenta tali minimi per particolari Aree normative ed ambiti.

Nelle regole di dettaglio delle Aree normative sono specificate le regole per il dimensionamento delle Aree pubbliche e per servizi e le alternative ammesse (cessione, asservimento, monetizzazione).

### Proprietà delle aree per servizi

Il piano specifica i **Servizi privati di interesse pubblico** esistenti, ambiti per cui è rilevante il mantenimento della Attività di servizi senza l'acquisizione dell'area o particolari prescrizioni sulla proprietà del suolo.

### Cessione gratuita ed asservimento all'uso pubblico

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

E' obiettivo generale dell'Amministrazione comunale costituire un patrimonio di aree in proprietà per la gestione di lungo periodo delle trasformazioni urbanistiche.

### Monetizzazione delle aree per servizi

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

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

### Valore di monetizzazione

Il valore di monetizzazione per le aree a servizi è stabilito dall'Amministrazione con apposita delibera, è annualmente aggiornato con automatismi legati all'andamento dei costi del settore, e non potrà comunque essere inferiore a quanto l'Amministrazione comunale dovrà spendere per l'acquisizione delle aree relative.

In prima istanza, con l'adozione del Piano, si fissa la quota di monetizzazione:

- per gli interventi in ambito consolidato che monetizzano AREE a servizi 30 €/mq SF a servizi;
- per gli interventi in ambito di grande trasformazione a partire dal valore dei DIRITTI EDIFICATORI e SUOLO per 1 mq di SUL per destinazione nei diversi sistemi territoriali:

Residenza nel sistema territoriale della piana	200 €/mq SUL
Residenza nel sistema territoriale del lago e delle colline	300 €/mq SUL
Att. produttive nel sistema territoriale della piana	75 €/mq SUL



## **Art. 9 - Piani Attuativi**

### **1. Generalità sui piani attuativi**

I piani attuativi sono strumenti urbanistici di dettaglio in attuazione del PRG.

L'Amministrazione comunale, ai sensi dell'art. 28 L.1150/42, può subordinare gli interventi edilizi alla predisposizione di preventivo piano attuativo così come previsto dall'art.32 della L.R. 56/77 e s.m.i. ogni qualvolta ciò risulti necessario per un più corretto sviluppo urbano ed una migliore tutela dei valori ambientali, naturalistici e urbani, anche in aree non specificatamente assoggettate a PA dal PRG.

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

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

### **2. Elaborati dei piani attuativi di iniziativa privata**

I Piani attuativi di iniziativa privata, ai sensi degli art. 39, 41bis e 43 LUR, integrato dal presente articolo, sono corredati almeno dai seguenti elaborati, estesi all'intero ambito:

- INQUADRAMENTO dell'ambito di piano attuativo in un comprensorio urbanistico significativamente estesa nella AEROFOTOGRAMMETRIA comunale in scala 1:2.000;
- Estratto del PRG (Planimetrie e norme) vigente (ed eventualmente in itinere);
- Planimetria dello STATO DI FATTO dell'area, rilievo quotato in scala 1:500 con l'indicazione delle alberature e di ogni altro elemento presente sull'area, corredata della specificazione delle proprietà e degli eventuali vincoli in atto;
- ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE e relativi elenchi;
- RELAZIONE ILLUSTRATIVA, con descrizione dello stato di fatto, delle regole del PRG, dei vincoli presenti, dei valori ambientali e testimoniali rilevati, descrizione dei criteri di progetto, verifica di rispondenza alle norme di PRG, indicazione dettagliata delle soluzioni formali e dei costi per le aree di urbanizzazione e per le reti tecnologiche sotterranee;
- PLANIVOLUMETRIA di PROGETTO, che illustra le soluzioni formali per le aree pubbliche e private, in ottemperanza alle regole del PRG e a quelle del PA;
- PLANIMETRIA delle REGOLE del piano attuativo, in scala 1:500, con le quote esistenti e di progetto per tutta l'area edificata e da edificare, specificando:
  - + la rete stradale,
  - + le aree per servizi,
  - + le aree da cedere gratuitamente all'Amministrazione e quelle da asservire all'uso pubblico,
  - + i singoli lotti ed unità di intervento con le regole da rispettare per l'edificazione, in particolare le distanze dai confini e le altezze.La tavola dovrà contenere le tabelle con le informazioni quantitative analitiche e sintetiche, verificando il rispetto dei parametri di legge e di PRG;
- PROGETTO DEFINITIVO (relazione con computi, planimetrie, dettagli) delle opere di urbanizzazione (viabilità, parcheggi, reti di sottoservizi); è da allegare l'assenso delle Aziende erogatrici per le opere relative;
- PROFILI altimetrici dei fabbricati e delle sistemazioni al suolo;
- NORME DI ATTUAZIONE;

- DOCUMENTAZIONE GEOLOGICA;
- CONVENZIONE ai sensi dell'art. 45 LUR.

### **3. Piani attuativi vigenti**

Il PRG conferma le previsioni dei piani attuativi vigenti sino alla data della loro scadenza.

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

### **Art. 10 – Deroghe**

Il rilascio di concessioni edilizie in deroga al PRG e al Regolamento Edilizio è ammesso per i soli edifici ed impianti pubblici o di specifico interesse pubblico, ai sensi dell'art. 41 quater L.1150/42.

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

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

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

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

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

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

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

## **Art. 12 - Norme particolari per le aree comprese nelle fasce di rispetto delle linee ad alta tensione**

La tavola degli Allegati tecnici “ A.5.1 Repertorio dei vincoli sovraordinati” indica le linee ad alta tensione come segnalate dai proprietari.

In attesa delle individuazioni delle fasce di rispetto definite ai sensi dell’art. 6 del DPCM 8/7/2003, il PRG fissa, quale norma cautelativa a tutela della salute, il divieto di edificazione ed il divieto di apertura di attività con permanenza di persone nella fascia di 20 metri dall’asse degli elettrodotti con potenza pari o superiore a 132 Kv.

Le zone in prossimità degli elettrodotti potranno essere utilizzate al corredo di attività private e pubbliche che prevedono la permanenza di persone, con particolare riferimento all’infanzia, solo qualora i valori di induzione magnetica generata dalla linea ad alta tensione siano inferiori a quelli indicati dall’ISS e ISPESL come raccomandazione sanitaria ai fini della prevenzione (0,5 micro Tesla) del rischio di effetti a lungo termine sulla salute umana.

## Art. 13 – Tutela archeologica

La tavola degli Allegati tecnici “A.5 Repertorio dei vincoli sovraordinati” indica le aree di tutela archeologica segnalate dalla competente Soprintendenza:

### **Centri Storici e/o nuclei abitativi originari (Gozzano, Auzate, Bugnate, Baraggia)**

per la notevole probabilità che si possano identificare come centri pluristratificati con persistenze di strutture e stratigrafie che testimoniano continuità insediative almeno da età medioevale ai nostri giorni, se non anche per epoche precedenti.

### **Fascia settentrionale**

Comprende la fascia costiera (D.Lgs 42/04 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", art. 142, lettera m), l'area del centro storico di Buccione vecchio, l'area del Parco S. Monte di Orta/Torre di Buccione per la parte ricadente nel territorio comunale di Gozzano, l'area di Villa Parona e del monte Coloni, il versante verso S. Maria di Luzzara. La perimetrazione è motivata da una serie di documentazioni d'archivio che segnalano presenze di materiali di superficie che documentano presenze da età protostorica, romana fino al medioevo. Si segnala anche in particolare la fascia costiera per la presunta presenza di resti di imbarcazioni preistoriche sui fondali.

### **Fascia sud orientale**

Comprende le pendici del rilievo collinare che collega Gozzano ai vicini comuni di Bolzano Novarese e Briga a partire dall'area occupata dalla chiesa di S. Lorenzo fino alla regione Malpensa. La perimetrazione è motivata da scavi recenti che hanno confermato l'antichità della frequentazione dell'area di S. Lorenzo in cui sono presenti numerosi materiali di reimpiego di età romana e forse anteriori e da notizie di archivio che collocano su questo versante rinvenimenti occasionali di età golasecchiana e romana.

Per tali ambiti la Soprintendenza ha indicato due regole di tutela:

- gli **interventi pubblici** che interessano suolo e sottosuolo devono rigorosamente attenersi alla Circolare della Presidenza del Consiglio dei Ministri n. 3763/6 del 20/04/82; è prevista l'acquisizione del **parere preliminare** degli organi di tutela già in fase di progetto preliminare di opera pubblica;
- gli **interventi di iniziativa privata** devono essere corredati di **valutazione preliminare dei progetti da parte della Soprintendenza**; tale valutazione costituisce **prescrizione** per l'attuazione ed è richiamata nel titolo abilitativo.

## **Titolo II – Disciplina dei sistemi territoriali**

### **Art. 14 – Articolazione del territorio**

#### **1. Sistemi territoriali e aree normative**

L'articolazione territoriale, definita nella Planimetria delle regole, in sistemi territoriali, aree normative ed ambiti è utilizzata per meglio disciplinare le prescrizioni, gli indirizzi e i parametri da rispettare nella gestione delle trasformazioni territoriali e nella progettazione degli interventi.

Si distinguono due diversi **sistemi territoriali**:

- il sistema territoriale del lago e delle colline;
- il sistema territoriale della piana;

I sistemi territoriali indicano criteri ed obiettivi generali per le tutele e gli interventi; ogni sistema territoriale, pur con pesi estremamente diversi, è interessato da insediamenti e sistemi ambientali e da infrastrutture del sistema funzionale.

Il **sistema funzionale** (aree per servizi ed infrastrutture per la viabilità) è costituito da infrastrutture, attrezzature e aree di supporto, necessarie per il complessivo funzionamento dell'organismo urbano; le aree classificate nel sistema funzionale appartengono ad entrambi i sistemi territoriali.

Le **aree normative** dettagliano le regole urbanistiche per ambiti omogenei per obiettivi.

Le regole per ogni area normativa sono specificate in appositi articoli, uno per ogni area normativa.

#### **2. I sistemi territoriali**

I sistemi territoriali sono individuati sulla tavola P.1 Planimetria delle regole e P.4 Ambiti di grande trasformazione.

Al sistema territoriale del lago e delle colline appartengono i comprensori che maggiormente connotano la geografia del territorio di Gozzano: il lago, le colline moreniche che chiudono il Cusio ed avvolgono a nord, oriente ed occidente l'insediamento, i corsi dell'Agogna, e della Grua, il sistema collinare di Auzate e Bugnate.

Il sistema collinare è coperto da vegetazione, lo stato del manto boschivo risente delle mancate manutenzioni.

Gli insediamenti si sono sviluppati secondo i principi dei nuclei antichi con le relative addizioni (sui percorsi di crinale: Auzate e Bugnate, ai bordi del lago: Buccione) e delle case sparse; l'edificazione prevalentemente non è recente.

Il sistema della piana, estrema propaggine della pianura incuneata tra le colline moreniche, è stato quasi completamente occupato dagli insediamenti e dalle relative infrastrutture.

Gli insediamenti, quasi tutti recenti, se si eccettua il nucleo antico di Gozzano, sono organizzati lungo la serie di tracciati della strada che da Novara sale a nord; la struttura della viabilità ricalca la struttura della mobilità antica.

Gli spazi aperti sono ridotti in numero e dimensione e difficilmente riconducibili a sistema.

#### **3. Obiettivi per i sistemi territoriali**

Gli obiettivi generali del piano per il sistema del lago e delle colline sono:

- La valorizzazione della risorsa del lago;

- La promozione di attività di sviluppo sostenibile legate al tempo libero, la cultura, lo sport, la salute, la ricettività;
- Il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente e l'adeguamento per le attività di sviluppo sostenibile;
- La valorizzazione delle proprietà comunali, in particolare il lido di Buccione, anche con interventi di qualificazione edilizia;
- La promozione di una rete di percorsi – pedonali e, ove possibile, ciclabili - lungo il lago e sulle colline moreniche, di interesse naturalistico e paesaggistico e per promuovere il legame con Gozzano e la piana;
- La realizzazione dei completamenti della maglia infrastrutturale primaria, valutandone gli inserimenti paesistici: il collegamento della strada provinciale Cremosina con la statale a monte di Buccione e la realizzazione degli aggiramenti dei nuclei di Auzate e Bugnate;
- La tutela e valorizzazione dei nuclei antichi di Auzate, Bugnate, Buccione e degli edifici di valore storico sparsi nel territorio;
- La tutela del patrimonio forestale;

Obiettivi generali del piano per il sistema della piana sono:

- La promozione delle riforme urbane: la realizzazione del nuovo tracciato ferroviario e la completa realizzazione dell'alternativa alla strada statale;
- La promozione dell'intervento di qualificazione del vecchio tracciato ferroviario con la realizzazione del percorso della Spina verde, per la connessione pedonale e ciclabile tra le recenti espansioni, il nucleo antico di Gozzano ed il polo dei servizi;
- La promozione della qualificazione dell'attuale tracciato della strada statale, volta al soddisfacimento di necessità locali;
- Il potenziamento del polo dei servizi tra Gozzano e le recenti espansioni;
- La tutela e valorizzazione dell'impianto storico del nucleo antico di Gozzano e dello spazio pubblico per il valore storico- testimoniale;
- La qualificazione dell'ambiente urbano e dello spazio pubblico, con la individuazione di una trama di spazi pubblici, connessione tra i diversi servizi e luoghi della vita sociale;
- Il massimo utilizzo del patrimonio edilizio esistente e del suolo urbanizzato, adeguando gli spazi alle esigenze degli abitanti e delle attività compatibili, secondo le indicazioni del piano;
- Il miglioramento della dotazione complessiva di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico;
- La qualificazione delle funzioni con residenza, piccole attività urbane e servizi;
- La risposta al fabbisogno di nuovi spazi residenziali e produttivi, con la realizzazione di un ambiente urbano integrato che sappia costituire un riferimento, nella configurazione dello spazio pubblico, nel mix funzionale, nella dotazione dei servizi, per l'intero insediamento.
- La bonifica ambientale dell'ambito dell'ex deposito militare carburanti "petroliera", prioritaria e preventiva a qualsiasi riutilizzo, indirizzato a destinazioni di uso pubblico ed interesse generale;

#### **4. Indirizzi di intervento per i sistemi territoriali**

L'indirizzo prevalente per l'insieme del sistema territoriale del lago e delle colline è "Tutela e Valorizzazione".

L'indirizzo prevalente per l'insieme del sistema territoriale della piana è "Riqualificazione".

Il piano indica, per particolari ambiti, indirizzi di intervento territoriali specifici.

## **5. Classificazione delle Aree normative**

Il piano definisce le regole per Aree normative, ambito con obiettivi omogenei.  
Le Aree normative sono così classificate:

Aree normative con le caratteristiche della zona omogenea A del DM 1444/68:

- Area normativa Nuclei di antico impianto
- Area normativa Parchi e giardini
- 

Aree normative con le caratteristiche della zona omogenea B del DM 1444/68:

- Area normativa Residenza consolidata
- Area normativa di Trasformazione
- Area normativa Terziario consolidato
- Area normativa Attività produttive consolidate
- Area normativa Parco industriale Bemberg
- Area normativa Attività produttive in localizzazione impropria
- Area normativa Attività produttive in localizzazione provvisoria

Area normativa di Riqualificazione

con le caratteristiche della zona omogenea C del DM 1444/68

Area normativa Attività produttive in ambiti attrezzati

con le caratteristiche della zona omogenea D del DM 1444/68

Aree normative con le caratteristiche della zona omogenea E del DM 1444/68:

- Area normativa Ambiti boscati
- Area normativa Agricola di interesse paesistico
- Area normativa Attività agraria

Aree normative speciali:

- Area normativa Servizi pubblici e d'interesse pubblico (con le caratteristiche della zona omogenea B del DM 1444/68)
- Area normativa Mobilità
- Area normativa Impianti ferroviari

Area normativa Tutela idrogeologica, gli ambiti sono classificati secondo la tipologia di rischio:

1. Ambiti inedificati di protezione idraulica, con le caratteristiche della zona E del DM 1444/68;

Ambiti con le caratteristiche della zona omogenea B del DM 1444/68:

2. Ambiti edificati produttivi a maggior rischio idraulico da smantellare
3. Ambiti edificati residenziali da mettere in sicurezza (classificati III B 2 – a, b)
4. Ambiti edificati produttivi da mettere in sicurezza (classificati III B 2 – a, b)
5. Ambiti edificati produttivi da mettere in sicurezza (classificati III B 2 – a, b) – trasformabile
6. Ambito edificati residenziali entro il vincolo di tutela dei pozzi idropotabili
7. Ambiti inedificati asserviti ad edifici esistenti (aree III A)

## **Art. 15 – Norme generali di coordinamento con il PTR approvato con D.C.R. n. 122-29783 del 21.07.2011**

I terreni di proprietà della Fondazione Ordine Mauriziano, non individuati dal Piano regolatore con destinazione residenziale e/o produttiva, sono vincolati all'uso agricolo.

Tale vincolo ha la validità stabilita dall'art.18 ter delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Regionale.

A far data dall'adozione del P.P.R. non sono consentiti sugli immobili e sulle aree tutelate ai sensi dell'art.34 del Codice D.L. 42/2004 e s.m.i. interventi in contrasto con le prescrizioni degli articoli 13, 14, 16, 18, 26 e 33 in esso contenute in quanto sottoposte alle misure di salvaguardia di cui all'art.143, comma 9 del Codice stesso.

Il PRGC dovrà verificare in sede di attuazione i contenuti del PTR garantendo la coerenza con gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni contenute all'art.10 delle NTA del PTR. Sono fatti salvi comunque i contenuti degli articoli 7, 8, 9, 10, 11, 18bis e 18ter delle Norme di Attuazione del PTR approvato con D.C.R. n.388.9126 del 19.06.1997 che continuano ad applicarsi fino all'approvazione del Piano Paesaggistico Regionale.

Il PPR adottato con D.G.R. n.53-11975 del 4.08.2009 ha attivato le misure di salvaguardia previste dall'art. 143. Comma 9, del D.Lgs. n. 42/2004 e pertanto non sono consentiti sugli immobili e sulle aree tutelate ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. n. 42/2004 interventi in contrasto con le prescrizioni degli articoli 13, 14, 16, 18, 26, 33 delle NTA del PPR.

## **Art. 15 a– Norme generali di coordinamento con il PTP (approvato DCR 5-10-04 n. 383-28587)**

### **Cartografia del PTP**

Sono allegate al PRG quali elaborati con contenuto prescrittivo ai sensi dell'art.2 punto 3 delle presenti norme, le rielaborazioni sulla Carta Tecnica Comunale delle tavole del Piano Territoriale Provinciale:

A.5.2 Tavola A Caratteri territoriali e paesistici;

A.5.3 Tavola B Indirizzi di governo del territorio;

Al fine di rendere leggibili le modalità di lettura cartografica del PTP.

### **Repertori**

Il PRG articola le indagini sui beni caratterizzanti attraverso una serie di strumenti:

- Repertorio dei vincoli sovraordinati
- Repertorio dei beni di interesse storico testimoniale
- Repertorio paesistico

### **Ambiti di paesaggio**

Il territorio di Gozzano è classificato nell'Ambito di paesaggio Alta pianura dell'Agogna (art.2.3 PTP).

### **Piano paesistico di competenza regionale**

La parte affacciata sul lago è classificata dall'articolo 2.6 del PTP Ambito di elevata qualità paesistico - ambientale subordinato a piano paesistico di competenza regionale, in tale ambito ai sensi dell'art.2.6 comma 4.1. delle NTA del PTP, sino all'approvazione del Piano Paesistico regionale, tutti



i progetti che rientrano nelle tipologie degli allegati B1, B2 e B3 della L.R. 40/98 sono sottoposti alla fase di valutazione di impatto ambientale.

### **Subarea storico culturale**

Il territorio di Gozzano è classificato nella Subarea storico culturale Orta e riviera (art. 2.12 PTP).

### **Centri storici**

Il PTP classifica il nucleo di Gozzano nei Centri storici di notevole rilevanza regionale ed il nucleo di Auzate nei Centri storici di rilevanza d'ambito (art. 2.14 ed allegati).

Il PRG classifica tra i Centri storici anche i nuclei di Baraggia, Buccione, Bugnate.

### **Beni di caratterizzazione**

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

BENE DI RIFERIMENTO TERRITORIALE Complesso di San Giuliano (nel centro del capoluogo)

EMERGENZA STORICO-ARCHITETTONICA Chiesa di S. Lorenzo (bene diffuso)

BENE DI RIFERIMENTO TERRITORIALE Villa Jucker (bene diffuso)

BENE DI RIFERIMENTO TERRITORIALE Madonna di Luzzara (bene diffuso)

Il PRG indica nella serie cartografica delle tavole P.1 - Planimetria delle regole, in scala 1:2.000, gli edifici di interesse storico testimoniale fuori i nuclei antichi e ne riporta la sigla della regola di Modificazione edilizia.

Il PRG indica nella tavola P.2 - Area normativa dei Nuclei di antico impianto – Modificazioni fisiche, in scala 1:1.000, la Modificazione fisica per ogni edificio e spazio scoperto entro i nuclei antichi.

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

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

### **Piattaforma logistica locale**

La piattaforma logistica locale di interscambio ferro/gomma per la movimentazione delle merci nel comprensorio industriale di Borgomanero/S. Maurizio d'Opaglio (art. 5.11 PTP) non è localizzabile nel territorio di Gozzano per la mancanza di luoghi dotati della necessaria infrastrutturazione e fuori dal centro abitato: la nuova strada provinciale cremosina, asse portante del sistema industriale locale, aggira l'abitato ad ovest, il sistema ferroviario lo cinge ad est.

Si è raggiunto un accordo con il Comune di Borgomanero per la localizzazione della piattaforma logistica locale nel punto di contatto tra la nuova tangenziale di Borgomanero (e variante alla SR 229) con la ferrovia Novara – Domodossola, in posizione esterna al centro abitato e prossima al casello autostradale di Borgomanero sulla A26.

Per quanto non indicato nel presente articolo si rimanda alle norme del PTP vigenti.

## **Art. 16 - Norme generali per le aree boscate**

(norme stese con la consulenza del dr. forestale Guido Locatelli)

### **1 Definizione**

Le definizioni di “bosco” e “non bosco”, rilevanti alla fine della gestione dei vincoli, sono mutate dalla LR 45/89:

*“per ‘bosco’ si intende un terreno coperto da vegetazione arborea e/o arbustiva e/o cespugliato di specie forestale, di origine naturale od artificiale, in qualsiasi stato di sviluppo, la cui area d’insidenza (proiezione sul terreno della chioma delle piante) non sia inferiore al 50% nonché il terreno temporaneamente privo della preesistente vegetazione arbustiva per cause naturali o intervento antropico”.* (LR 45/89, art. 1, punto 2, comma a)

Sono altresì assimilati a bosco, ai sensi del D.Lgs 227/01:

- “ a) i fondi gravati dall’obbligo di rimboschimento per le finalità di difesa idrogeologica del territorio, qualità dell’aria, salvaguardia del patrimonio idrico, conservazione della biodiversità, protezione del paesaggio e dell’ambiente in generale;*
- b) le aree forestali temporaneamente prive di copertura arborea e arbustiva a causa di utilizzazioni forestali, avversità biotiche e abiotiche, eventi accidentali, incendi;*
- c) le radure e tutte le altre superfici d’estensione inferiore ai 2000 metri quadrati che interrompono la continuità del bosco.”* (D.Lgs 227/01, art. 2, comma 3)

Non sono considerati “bosco” (ai sensi della LR 45/89):

- gli appezzamenti di terreno che, pur essendo in possesso dei requisiti di cui sopra, hanno superficie inferiore a cinquemila metri quadrati e distanza da altri appezzamenti boscati di almeno 100 metri, misurati fra i margini più vicini;*
- i filari di piante ed i frutteti, ivi compresi i castagneti da frutto in attualità di coltivazione;*
- i giardini ed i parchi urbani;*
- le piantagioni di origine artificiale situate a quota inferiore a 1600 m s.l.m., eseguite su terreni precedentemente non boscati ancorchè sugli stessi terreni siano presenti soggetti arborei di origine naturale, la cui area d’insidenza non superi il 20% della superficie e sempre che le stesse piantagioni non svolgano prevalenti funzioni idrogeologiche o ambientali.*

Si definiscono parchi e giardini le strutture vegetali di pertinenza degli edifici composte da prati, arbusti, piante diversamente organizzati di origine artificiale, anche se oggetto di fenomeni di sporadica ricolonizzazione spontanea da parte di specie erbacee, arbustive ed arboree locali, sottoposti a periodica manutenzione ordinaria, delimitati e comunque privi dei requisiti per definirsi “bosco” così come indicato all’art.1 della LR 45/89.

Alla categoria dei parchi e giardini vengono equiparate anche le alberature stradali di origine artificiale e le fasce alberate di larghezza media inferiori ai 20 metri.

### **2 Classificazione forestale delle aree boscate**

Le indagini specialistiche settoriali, condotte nel 2001 e parzialmente aggiornate nel giugno 2006, classificano ogni comprensorio boscato secondo tre serie di variabili (Categorie forestali, Forme di governo e Vocazione forestale) ed indicano gli ambiti suscettibili di modifica della Vocazione forestale.

Le classificazioni forestali sono riportate nell’Allegato Tecnico “A.13 Individuazione degli ambiti boscati e cespugliati” con DB di classificazione.

## **2A Classificazione per CATEGORIE FORESTALI**

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

Le categorie utilizzate sono:

- Acero- Frassineto,
- Betulleto,
- Bosco igrofilo,
- Bosco misto,
- Castagneto,
- Castagneto con Frassino,
- Castagneto con Pino silvestre,
- Castagneto con Pino strobo,
- Castagneto con Robinia,
- Conifere,
- Faggeta,
- Frassineto,
- Querceto con Ontano nero e Frassino,
- Querceto di Farnia con Castagno,
- Querceto di Farnia con Robinia,
- Querceto di Quercia rossa,
- Robiniето,
- Robiniето con Castagno,
- Robiniето con Farnia,
- Robiniето con Frassino e Ontano,
- Robiniето con Quercia rossa e Farnia,

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

- Parchi e giardini
- Impianti artificiali, Pioppeto,

## **2B Classificazione per FORME DI GOVERNO**

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

## **2C Classificazione per VOCAZIONE FORESTALE PREVALENTE**

- Protettiva,  
raggruppa le situazioni a rischio per problemi di tipo geomorfologico (stabilità di versanti e rischio idrogeologico) e di limitazioni territoriali ricorrenti;
- Produttiva,

- interessa i popolamenti con caratteristiche che denotano l'importanza economica;
- Produttiva – protettiva, raggruppa i popolamenti che pur rivestendo un ruolo rilevante nella salvaguardia del territorio presentano caratteristiche proprie dei popolamenti produttivi;
- Ricreativa, evidenzia le situazioni ecologico – forestali ed infrastrutturali atte alla fruibilità collettiva dei luoghi;
- Naturalistica, attribuita ai popolamenti degni di salvaguardia per le caratteristiche ecologico – forestali.

### **3 Indirizzi per le attività selvicolturali**

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

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

#### **Pratiche colturali ammesse**

Le pratiche colturali ammesse, distinte per classi di Vocazione forestale prevalente, sono:

##### **vocazione naturalistica:**

- selvicoltura naturalistica,
- manutenzione ordinaria e straordinaria alle piste silvopastorali esistenti,

##### **vocazione protettiva:**

- selvicoltura naturalistica,
- manutenzione ordinaria e straordinaria alle piste silvopastorali esistenti,

##### **vocazione produttivo- protettiva:**

- coltivazione industriale del legno,
- selvicoltura naturalistica e/o produttiva e/o ricreativa,
- manutenzione ordinaria e straordinaria alle piste silvopastorali esistenti,
- apertura di nuove piste silvopastorali,
- ad eccezione che per gli ambiti boscati tutelati, poiché comportante modifica permanente, realizzazione di vivai su superfici accorpate di estensione non superiore al 5% per proprietà accorpata,
- ad eccezione che per gli ambiti boscati tutelati, poiché comportante modifica permanente, trasformazione a prato stabile su superfici accorpate di estensione non superiore al 10% per proprietà accorpata.

##### **vocazione produttiva:**

- coltivazione industriale del legno,
- selvicoltura naturalistica e/o produttiva e/o ricreativa,
- manutenzione ordinaria e straordinaria alle piste silvopastorali esistenti,
- apertura di nuove piste silvopastorali,
- ad eccezione che per gli ambiti boscati tutelati, poiché comportante modifica permanente, realizzazione di vivai su superfici accorpate di estensione non superiore al 10% per proprietà accorpata,
- ad eccezione che per gli ambiti boscati tutelati, poiché comportante modifica permanente, trasformazione a prato stabile su superfici accorpate di estensione non superiore al 15% per proprietà accorpata.

**vocazione ricreativa:**

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

E' vietato operare la capitozzatura di alberi, inteso come il taglio di parti importanti del fusto tali da stravolgere la forma di naturale sviluppo della parte epigea del soggetto arboreo.

Analogamente si fa esplicito divieto di eseguire scavi a distanza ravvicinata dal fusto delle piante arboree esistenti, al fine di prevenire il taglio di radici causa di perdita di efficienza statica dell'esemplare.

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

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

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

## **4 Vincoli sovraordinati**

### **Vincolo ambientale**

Gli ambiti ricadenti nell'Area normativa ambiti boscati sono sottoposti al vincolo ambientale di cui al D.Lgs 42/04 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", art. 142, lettera g, secondo le specificazioni del piano.

### **Vincolo idrogeologico**

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

## **5 Modifiche permanenti ed ambiti tutelati**

### **Modifiche permanenti**

Modifica permanente di un'area boscata è la modificazione delle proprie caratteristiche sino a comportare la perdita della condizione di "bosco".

Ad eccezione degli ambiti boscati tutelati, è ammessa una sola autorizzazione a modifiche permanenti per proprietà accorpata.

Le modifiche delle caratteristiche di un ambito boscato non comportano il passaggio automatico ad altra area normativa del PRG.

### **Ambiti boscati tutelati**

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

- Categorie forestali Querceti di Quercia rossa, Querceti di Farnia, Querceti con Ontano nero e Frassino, Castagneto con Pino silvestre, Faggeta, Bosco misto, Bosco igrofilo, per le caratteristiche ecologico – forestali di rilievo;
- Forma di governo "Fustaia";
- Forma di governo "Fustaia sopra ceduo" (sottoclasse di "Ceduo composto");
- Vocazione forestale prevalente "Naturalistica" per le caratteristiche ecologico – forestali di rilievo;
- Vocazione forestale prevalente "Protettiva" per il ruolo nella difesa del suolo.

## **6 Procedure particolari**

### **Aggiornamento delle classificazioni degli ambiti boscati**

Le classificazioni operate dal piano sono interamente documentate negli allegati tecnici.

L'evoluzione delle caratteristiche degli ambiti boscati rende necessaria una procedura di adeguamento della base informativa.

L'Amministrazione comunale si riserva, specialmente per le aree in evoluzione forestale all'intorno degli ambiti boscati, di promuovere aggiornamenti nella distinzione "bosco" – "non bosco".

L'Amministrazione comunale si riserva altresì, per le medesime aree, di richiedere perizie preliminari di aggiornamento ai soggetti proponenti trasformazioni urbanistiche.

### **Modifica temporanea dello stato d'uso**

Si esclude la necessità di autorizzazione ambientale quando si operi un mutamento di stato d'uso temporaneo – di durata non superiore a mesi sei consecutivi – qualora connesso all'esercizio di pratiche selvicolturali o di prevenzione Anti Incendio Boschivo e tale da non comportare il taglio e depeccamento di un numero di piante superiore a 10 con diametro massimo di 30 cm ed un movimento di terra pari a complessivi 50 mc lordi di materiale – con l'impegno del ripristino dei luoghi allo stato originario entro 30 giorni naturali consecutivi dalla fine dei lavori. Tali interventi devono essere segnalati all'Amministrazione comunale almeno 40 giorni prima dell'inizio dei lavori al fine di consentire il tempo per valutazioni e sopralluoghi. L'Amministrazione comunale può procedere a sopralluoghi e può emettere un divieto parziale o totale all'intervento entro 30 giorni dal ricevimento della segnalazione. Decorso tali termini e prima di iniziare i lavori deve essere depositata la dichiarazione di impegno al ripristino e versato un deposito cauzionale a garanzia del ripristino, compreso tra un minimo di 250 ed un massimo di 1000 euro da

commisurarsi al tipo di intervento ed al tipo di bosco interessato dai lavori. Il deposito cauzionale viene svincolato sulla base di una verifica dell'Ufficio Tecnico da effettuare entro 60 giorni dalla comunicazione di fine lavori.

### **Modifica permanente dello stato d'uso di lieve entità**

Ove ammesso, gli interventi di modifica permanente dello stato d'uso da bosco a prato stabile, vivaio o area attrezzata, sono assoggettati alla sottoscrizione di un impegno che specifichi le modalità attuative, i tempi dell'esecuzione dei lavori e l'impegno a mantenere il nuovo stato per un periodo non inferiore a dieci anni.

A garanzia dell'impegno è richiesto il versamento di un deposito cauzionale non inferiore a 500 euro da commisurarsi al tipo di intervento ed al tipo di bosco interessato dai lavori. Il deposito cauzionale viene svincolato sulla base di una verifica dell'Ufficio Tecnico da effettuare entro 120 giorni dalla comunicazione della scadenza dei dieci anni.

### **Procedura di compensazione ambientale della modifica permanente dello stato d'uso**

In caso di modifica permanente dello stato d'uso si devono approntare idonei interventi di compensazione ambientale.

Tali interventi contestuali consistono nel rimboschimento diretto e nella manutenzione triennale di un impianto forestale di latifoglie locali miste su aree agricole di proprietà privata per una pari superficie; il piano indica alcune aree di prioritario intervento.

In alternativa al rimboschimento su aree private è ammesso l'intervento diretto o il pagamento di una quota per spese di riqualificazione forestale di aree boschive di proprietà comunale; l'area oggetto della compensazione ambientale ha una superficie parametricamente fissata, secondo la vocazione forestale dell'ambito oggetto della richiesta di intervento: per ambiti con vocazione produttivo-protettiva il rapporto superficiale è 1:3; per ambiti con vocazione produttiva e ricreativa il rapporto superficiale è 1:2.

Sono esclusi dall'obbligo della compensazione ambientale gli interventi di esclusivo carattere selvicolturale, quali in particolare l'apertura di piste forestali la loro manutenzione straordinaria, la creazione di imposti, piazzole di scambio e fasce parafuoco a finalità AIB.

L'Amministrazione comunale richiede, contestualmente alla domanda di intervento, la sottoscrizione d'impegno ed il versamento di un deposito cauzionale. Tale cauzione è fissata in:

- 5.000 euro/ha per i rimboschimenti su aree private;

- 2.500 €/ha per interventi diretti di miglioramento forestale su aree di proprietà comunale;

Il deposito cauzionale viene svincolato sulla base di una verifica dell'Ufficio Tecnico da effettuare entro 60 giorni dalla comunicazione di fine lavori.

In alternativa all'esecuzione diretta da parte dell'interessato si potrà versare un importo pari a 6.000 €/ha che l'Amministrazione dovrà impegnare per lavori di tutela e qualificazione forestale.

## Art. 17 - Norme generali per le attività commerciali

### 1. Generalità

Le attività commerciali sono regolate da:

- D.Lgs 31 marzo 1998 n. 114, Riforma della disciplina relativa al settore del commercio;
- LR 28/99, Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte;
- DCR 59 - 10831/06, Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa.

Cui si rimanda per ogni specificazione.

La classificazione degli esercizi commerciali per i comuni con meno di 10.000 abitanti è la seguente:

- **esercizi di vicinato:** sono gli esercizi la cui superficie di vendita non è superiore a mq. 150;
- **medie strutture di vendita:** sono gli esercizi commerciali la cui superficie di vendita è compresa tra mq. 151 e mq. 1.500;

L'offerta commerciale è definita in:

- **offerta alimentare;**
- **offerta non alimentare o extralimentare;**
- **offerta mista** (determinata dalla presenza nello stesso esercizio commerciale sia dal settore merceologico alimentare sia di quello extralimentare).

Gozzano è nella classe dimensionale dei comuni con popolazione inferiore ai 10.000 abitanti, appartiene alla **rete secondaria** ed è classificato come **comune turistico**.

### 2. Regole comunali

Il PRG individua gli ambiti territoriali per lo sviluppo delle attività commerciali:

- un Addensamento Storico Rilevante A1 all'interno del nucleo originario di Gozzano come riportato nella cartografia di piano;
- un Addensamento Urbano Forte A.3, Via Novara, lungo la statale 229/via Novara come riportato nella cartografia di piano;
- tre Addensamenti Urbani Minori A.4:
  - + **A.4.1 Piazza Ardicini** come riportato nella cartografia di piano;
  - + **A.4.2 viale Parona** dall'incrocio con via Madonna del Boggio per 100 mt verso sud, come riportato nella cartografia di piano;
  - + **A.4.3 XXV Aprile**, lungo la statale 229/via XXV Aprile dall'incrocio con via per Auzate verso sud, come riportato nella cartografia di piano;

All'interno della perimetrazione **A1** e lungo gli assi degli addensamenti è sempre possibile insediare gli esercizi di vicinato.

Il PRGC non individua localizzazioni di tipo L1; queste potranno essere comunque riconosciute al momento della presentazione dell'istanza di autorizzazione commerciale.

Il rispetto dei seguenti parametri di compatibilità territoriale dello sviluppo della rete distributiva, è vincolo inderogabile in sede di nuova apertura, di variazione di superficie di vendita, di



trasferimento d'esercizi commerciali, di modifica o aggiunta di settore merceologico e di rilascio di titolo abilitativo relativo ad insediamenti commerciali:

Tipologie delle strutture distributive	Addensamento	
	A1	
	Superficie Vendita (mq)	Superficie Utile (mq)
<b>Vicinato</b>	Fino 150	600
<b>Media struttura – Alimentare Mista 1</b>	151 – 250	600
<b>Media struttura – Alimentare Mista 2</b>	251 – 300	600
<b>Media - Struttura Extralimentare 1</b>	151 – 300	600

Tipologie delle strutture distributive	Superficie vendita(mq)	Addensamenti	
		A 4	A 3
<b>Vicinato</b>	Fino 150	SI	SI
<b>Media – Struttura Alimentare Mista 1</b>	151 – 250	SI	SI
<b>Media – Struttura Alimentare Mista 2</b>	251 – 900	SI	SI
<b>Media – Struttura Alimentare Mista 3</b>	901 – 1.500	NO	SI
<b>Media – Struttura Extralimentare 1</b>	151 – 400	SI	SI
<b>Media – Struttura Extralimentare 2</b>	401 – 900	SI	SI
<b>Media – Struttura Extralimentare 3</b>	901 – 1500	NO	SI
<b>Medio Centro Commerciale</b>	151 – 1500	NO	SI

#### Dotazione di parcheggi pertinenziali

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

- L 122/89 per attività con superficie di vendita inferiore ai 400 mq;
  - LR 56/77, art. 21, 3° comma punto 2., per attività con superficie di vendita superiore ai 400 mq.
  - L.R. 56/77, art.21. 1° comma, punto 3 e 2° comma per le attività di vendita superiori ai 400 mq.
- Le aree a standard dovranno essere attrezzate con piantumazioni che svolgano anche funzione di mitigazione ambientale.

#### Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali

La dotazione delle aree per attrezzature è prescritta dall'art. 21 della LR 56/77.

Il fabbisogno totale di posti a parcheggio è calcolato secondo i parametri della tabella all'art. 25 comma 3 allegato A della DCR 59 - 10831/06, ed è obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio delle autorizzazioni commerciali e concessioni ed autorizzazioni edilizie.

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

- 26 mq, comprensivi di viabilità interna e di accesso, qualora situati al piano di campagna;

- 28 mq, comprensivi di viabilità interna e di accesso, qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano.

#### Autorizzazione commerciale regionale

Per le attività commerciali al dettaglio con SU tra 4.000 e 8.000 mq il rilascio del titolo abilitativo edilizio, è subordinato a preventiva autorizzazione regionale, ai sensi dell'art. 26.7 LR 56/77.

#### Procedure

Ai sensi dell'art. 26.6 della LR 56/77, il rilascio del titolo abilitativo edilizio è contestuale al rilascio dell'abilitazione commerciale, per gli insediamenti di attività commerciali con superficie di vendita inferiore a 1.500 mq, purché la SU sia inferiore ai 4.000 mq.

Le domande relative a medie strutture di vendita (151-1.500 mq di superficie di vendita) sono accolte dopo 90 giorni dal ricevimento di tutta la documentazione, nel caso di mancate comunicazioni di necessarie integrazioni o diniego.

La documentazione deve comprendere una convenzione sottoscritta o atto unilaterale d'obbligo per la cessione delle aree per l'urbanizzazione, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e per la regolamentazione delle superfici a parcheggio.

# **Art. 18 – Norme generali per le Aree normative destinate alle attività produttive**

## **1. Definizione**

Le presenti regole comuni per le attività produttive si applicano agli interventi nelle aree normative e regimi specificati:

- Area normativa Attività produttive consolidate;
- Area normativa Attività produttive in ambiti attrezzati;
- Area normativa Attività produttive in localizzazione impropria;
- Area normativa Attività produttive in localizzazione provvisoria - Regime transitorio di permanenza delle attività produttive;
- Area normativa Parco industriale Bemberg - Regime Attività produttive insediate .

## **2. Interventi sul suolo**

Gli interventi realizzano recinzioni solo su suoli destinati alle attività produttive.

Le recinzioni verso lotti classificati nella medesima area normativa possono essere piene e alte sino a 2 metri.

Le recinzioni verso aree e lotti classificati in aree normative diverse sono trasparenti e sono accompagnate da piantumazioni arretrate e di arbusti addossate all'interno della recinzione. La verifica della presenza di alberi ed arbusti è condizione per il rilascio dell'abitabilità – agibilità.

## **3. Destinazioni d'uso**

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

Le Aree normative indicate sono destinata alle attività produttive, secondo l'articolo "4 – Destinazioni d'uso".

Alloggi di supporto sono ammessi solo per azienda con edifici destinati alle attività produttive di almeno 800 mq SUL.

## **4. Parcheggi privati**

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

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

## **5. Aree a servizi**

Il fabbisogno di aree a servizi si computa separatamente per gli insediamenti produttivi ed insediamenti direzionali e commerciali (cf. art. 21 LUR):

- per le attività produttive il PRG indica il fabbisogno nel 20% della SF, nel caso di interventi di lotti parzialmente già edificati nella SF virtuale dell'intervento pari a SUL dell'intervento / IF dell'area normativa;
- per le attività direzionali il PRG indica il fabbisogno nel 100% della SUL;
- per le attività commerciali il computo è puntualmente indicato nella LUR.

Per gli ambiti classificati nell'Area normativa Attività produttive in ambiti attrezzati il piano indica nuovi minimi per le aree a servizi, al fine di superare la carenza di aree attrezzate a servizi per le attività produttive.

La realizzazione delle aree a servizi deve essere completata contestualmente al rilascio dell'abitabilità della struttura produttiva. Le aree a parcheggio e le fasce cuscinetto dovranno essere opportunamente attrezzate con filari alberati; la verifica della loro presenza è condizione per il rilascio dell'abitabilità/agibilità.

## **Art. 19 – Norme generali per le Aree normative destinate alla grande trasformazione**

### **1. Definizione**

Le presenti regole comuni si applicano agli interventi di radicale trasformazione urbanistica nelle aree normative e fasi indicate:

- Area normativa di Riqualificazione;
- Area normativa di Trasformazione;
- Area normativa Attività produttive in ambiti attrezzati;
- Area normativa Parco industriale Bemberg - Regime Trasformazione delle aree dismesse;
- Area normativa Attività produttive con localizzazione provvisoria – Regime Trasformazione delle aree dismesse.

### **2. Dotazioni territoriali – Aree per servizi**

Il PRG indica la quota di Dotazioni territoriali che ogni intervento deve approntare.

Le Dotazioni territoriali comprendono:

- 1) Il fabbisogno di aree per servizi, computato separatamente per gli insediamenti residenziali, produttivi ed insediamenti direzionali e commerciali (cfr. art. 21 LUR);
- 2) La quota aggiuntiva di aree per servizi – miglioramento finalizzata al miglioramento ambientale e della dotazione di spazi esistenti per le attività insediate nel territorio comunale;
- 3) La quota di aree per la viabilità;
- 4) La quota di aree per politiche di intervento pubblico a sostegno di particolari soggetti e attività, quali, ad esempio l'edilizia residenziale pubblica ed insediamenti di attività produttive regolamentate nei costi e nelle caratteristiche degli utenti.

In ogni caso, anche se non prescritta la quota di Dotazioni territoriali, gli interventi devono soddisfare il fabbisogno di aree per servizi generato.

### **3. Previsioni di viabilità e Dotazioni territoriali nelle aree normative di grande trasformazione**

L'attuazione delle previsioni relative alla viabilità e Dotazioni territoriali già individuate dal piano negli ambiti di grande trasformazione potrà intervenire anche anticipatamente alle realizzazioni edificatorie, anche in assenza dei piani attuativi, qualora prescritti.

Le aree per la viabilità e Dotazioni territoriali indicate dal PRG, potranno essere espropriate dietro ristoro del valore, considerando i diritti edificatori legati all'indice territoriale dei suoli interessati. In tal caso i diritti edificatori sono espropriati e divengono di proprietà pubblica.

In alternativa, i proprietari potranno chiedere al Comune di accettare la cessione gratuita delle suddette aree con riserva a loro favore della possibilità di computarle ai fini edificatori secondo le modalità previste dal piano per i singoli ambiti e aree normative.

### **4. Monetizzazione di aree e diritti edificatori**

#### **Aree normative di Riqualificazione e Attività produttive in ambiti attrezzati**

Nel caso la richiesta di titolo abilitativo non sia corredata delle "Aree per Servizi e Dotazioni territoriali" e dei relativi diritti edificatori è possibile richiedere la monetizzazione di aree e diritti. Il progetto non può avvalersi della possibilità di diminuire del 10% la densità fondiaria prescritta al indicato al punto 6.2 dell'articolo relativo all'area normativa, e deve possedere la maggioranza dei diritti edificatori necessari.

Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla effettiva possibilità, dichiarata dall'Amministrazione comunale, di procedere alla acquisizione di aree e diritti nella misura necessaria all'intervento.

### **5. Edificazione di attrezzature pubbliche**

La realizzazione di attrezzature pubbliche di supporto agli insediamenti, su aree pubbliche, non decurta l'indice territoriale fissato per le attività private.

I parametri urbanistici ed edilizi sono ripresi dal punto 7 dell'articolo 36 AN Servizi pubblici e d'interesse pubblico.

## **Art. 20 - Area normativa ambiti boscati**

(norme stese con la consulenza del dr. forestale Guido Locatelli)

### **1. Definizione**

L'area normativa comprende gli ambiti boscati e cespugliati la cui individuazione territoriale è riportata nella planimetria delle regole.

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

### **2. Obiettivi**

Obiettivo generale del piano per l'area normativa è il mantenimento dell'estensione boschiva attuale, con il potenziamento della vocazione produttivo-protettiva e con un generale passaggio dei popolamenti forestali a vocazione produttiva verso una vocazione ricreativa.

### **3. Indirizzi di intervento territoriali**

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

### **4. Destinazioni d'uso urbanistiche**

L'area normativa è destinata alle attività agricole.

### **5. Interventi sul suolo**

Le modifiche delle caratteristiche di un ambito boscato non comportano il passaggio automatico ad altra area normativa del PRG.

E' ammessa la realizzazione delle opere pubbliche specificatamente individuate nelle tavole di PRG.

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

Sono ammesse nuove recinzioni esclusivamente di staccionate e siepi.

Le **piste silvo - pastorali** non potranno superare la larghezza media di 3 metri, dovranno avere un fondo naturale o stabilizzato con inerte di cava, comunque privo di legante bituminoso; tali piste dovranno essere interdette al traffico ordinario con idonee misure.

### **6. Interventi su manufatti e sugli edifici esistenti**

Gli interventi sugli edifici di interesse storico - testimoniale, tutti puntualmente individuati nella Planimetria delle regole del piano, sono disciplinati nell'apposito Titolo.

Sui manufatti esistenti (muri, ponti, cappelle, ecc.) sono ammessi interventi di manutenzione e ripristino .

Sugli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi, come descritti all'articolo "6 - Tipi di intervento": manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B, demolizione, ricostruzione edilizia, ampliamento e sopraelevazione per una quantità pari al 20% della SUL.

## **7. Modalità di intervento per gli interventi edilizi**

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



## **Art. 21 – Area normativa agricola di interesse paesistico**

### **1. Definizione**

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

### **2. Obiettivi**

Obiettivi generali del piano sono:

- Il consolidamento e la qualificazione delle attività agricole presenti;
- La tutela e valorizzazione del paesaggio agrario;

### **3. Indirizzi di intervento territoriali**

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

### **4. Destinazioni d'uso**

L'area normativa è destinata alle attività agricole.

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

### **5. Interventi sul suolo**

Sono vietati interventi di movimentazione del suolo.

Le **recinzioni** ammesse sono costituite da siepi o sistemi cespugliati continui.

Per lotti edificati sono ammesse recinzioni con reti metalliche sorrette da pali ancorati direttamente al suolo, senza muretto di sostegno.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria sulle recinzioni esistenti.

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

Le **piste agro- silvo - pastorali** non potranno superare la larghezza media di 3 metri, dovranno avere un fondo naturale stabilizzato con inerte di cava, privo di legante bituminoso e presentare idonee misure per impedirne un uso diverso.

Non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici.

Non è ammessa la realizzazione di serre e tunnel.

### **6. Interventi sugli edifici esistenti**

Gli interventi sugli edifici di interesse storico - testimoniale, tutti puntualmente individuati nella Planimetria delle regole del piano, sono disciplinati nell'apposito Titolo.

Sugli altri edifici esistenti sono ammessi gli interventi, come descritti all'articolo "6 - Tipi di intervento": manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia A e B, demolizione, ricostruzione edilizia.

Sono ammessi interventi di Ampliamento e sopraelevazione con un incremento fino ad un massimo del 20% della SUL esistente, una sola volta per la validità del PRG.

### **7. Modalità di attuazione**

Gli interventi sono assoggettati a titoli abilitativi singoli.

## **Art. 22 – Area normativa dell’attività agraria**

(norme stese con la consulenza del dr. forestale Guido Locatelli)

### **1. Definizione**

L’area normativa comprende ambiti da dedicare alle pratiche agrarie, escluse le aree boscate e le aree collinari, inserite in altre aree normative per una regolamentazione puntuale.

### **2. Obiettivi**

Obiettivi generali del piano sono:

- Il consolidamento e la qualificazione delle attività agricole presenti;
- La tutela e valorizzazione del paesaggio agrario, anche con interventi di qualificazione dei margini del sistema insediativo e dei corrugamenti del suolo.
- La promozione di iniziative volte alla diffusione nel medio periodo di iniziative agrituristiche, selvicolturali e florovivaistiche.

### **3. Indirizzi di intervento territoriali**

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

### **4. Destinazioni d’uso**

L’area normativa è destinata alle attività agricole.

### **5. Interventi sul suolo**

Sono vietati interventi di **movimentazione del suolo** e modificazione delle quote.

Le **recinzioni** ammesse sono costituite da siepi o sistemi cespugliati continui, rete sostenuta da pali.

Le **piste agro- silvo - pastorali** non potranno superare la larghezza media di 3 metri, dovranno avere un fondo naturale stabilizzato con inerte di cava, privo di legante bituminoso e presentare idonee misure per impedirne un uso diverso.

Ogni intervento deve dedicare la massima cura al sistema esistente di scolo delle acque, integrando con azioni di manutenzione i fossi ed i manufatti esistenti.

#### **Per serre e tunnel**

Altezza: massimo al colmo 4,5 metri

Distanza dal confine stradale e dal confine (Ds e Dc): minimo 5 metri, se non altrimenti indicato nella tavola P1 con la " linea di arretramento per l’edificazione".

Superficie massima copribile con serre o tunnel: 30%

L’intervento deve realizzare un filare di alberi ed uno di arbusti sempreverdi su almeno tre lati di tali impianti al fine di migliorarne l’inserimento ambientale.

La realizzazione di serre e tunnel è riservata ad imprenditori agricoli ai sensi delle L.153/75, L.352/76, LR 27/75, LR 18/82.

## **6. Interventi sugli edifici esistenti**

Gli interventi sugli edifici di interesse storico - testimoniale, tutti puntualmente individuati nella Planimetria delle regole del piano, sono disciplinati nell'apposito Titolo.

Sugli altri edifici esistenti sono ammessi gli interventi, come descritti all'articolo "6 - Tipi di intervento": manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia A e B, demolizione, ricostruzione edilizia. Sono ammessi interventi di Ampliamento e sopraelevazione con un incremento fino ad un massimo del 20% della SUL esistente, una sola volta per la validità del PRG.

## **7. Interventi di nuova edificazione**

La nuova edificazione è ammessa esclusivamente per le attività agricole e per quelle ad essa legate.

### Parametri

H : altezza massima metri 6

Dc : distanza dai confini minima metri 5

Ds : Distanza dal confine stradale minimo metri 15

Distanza della stalla da ogni più vicina area residenziale (come tale delimitata dal piano) ml. 300 per suini e ml. 200 per ogni altro animale

La quantità edificatoria è legata alla dimensione ed alle colture aziendali.

## **8. Modalità di attuazione**

Gli interventi sono assoggettati a titoli abilitativi singoli.

## **Art. 23 – Area normativa di tutela idrogeologica**

Ai fini dell'applicazione delle norme del PAI e delle classi di pericolosità geologica, così come definite dalla Circolare P.G.R. n.7/LAP/96, le tavole 4.7 e 4.8 e le norme ad esse associate sono cogenti e prevalenti sulle tavole di piano della serie Tav. P1- Planimetria delle regole.

### **1. Definizione**

L'area normativa comprende gli ambiti limitrofi al sistema insediativo con rischi idrogeologici che ne impediscono l'uso urbano.

L'area normativa comprende le aree periurbane classificate in classe III dalla Documentazione del Parere condiviso espresso dal Gruppo interdisciplinare il 10-4-2003 (secondo DGR 31-3749 del 6-8-2001 e DGR 45-6656 del 15-7-2002).

Le aree normative comprendenti gli ambiti limitrofi al sistema insediativo con rischi idrogeologici e le aree periurbane classificate in classe III, così come definite negli Elaborati adottati con Delibera di Consiglio Comunale n.54 del 3.11.2010 ed elencati al precedente art.2.

### **2. Obiettivi**

Obiettivi generali del piano sono:

- La limitazione del rischio;
- La realizzazione degli interventi di tutela, riassetto e riequilibrio idrogeologico.

### **3. Indirizzi di intervento territoriali**

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

### **4. Destinazioni d'uso**

Sono ammessi per gli spazi scoperti asserviti ad edifici esistenti, usi di supporto agli edifici.

Destinazioni di dettaglio sono indicate nelle varie tipologie al successivo punto 7.

### **5. Interventi sul suolo**

Sono ammessi interventi di interesse generale volti alla tutela, riassetto e riequilibrio idrogeologico.

Sono vietati interventi di edificazione. Non è ammessa la realizzazione di serre e tunnel.

Le **recinzioni** ammesse sono costituite da siepi o sistemi cespugliati continui.

### **6. Interventi sugli edifici esistenti**

Sugli edifici esistenti ed utilizzati alla data di sottoscrizione del parere condiviso (10 aprile 2003) sono ammessi interventi di cui al successivo punto 9. Tali interventi sono subordinati alla puntuale verifica del rischio.

### **7. Tipologie di rischio ed interventi**

Il piano indica in cartografia le diverse tipologie di rischio:

#### **1. Ambiti inedificati di protezione idraulica**

Ambiti inedificati nella fascia dell'Agogna, al confine con il Comune di Briga e Aree lungo i corsi

d'acqua.

Ambiti inedificabili, dedicati ad interventi di tutela e salvaguardia idraulica.

## **2. Ambiti edificati produttivi a maggior rischio idraulico da smantellare**

Cinque ambiti (quattro lungo l'Agogna, uno lungo la Grua), classificati III B3

Obiettivo del piano è il trasferimento delle attività produttive nel PIP, e la rilocalizzazione delle attività agricole.

Gli edifici esistenti vanno smantellati.

La quantità di SUL esistente regolarmente assentita può essere oggetto di demolizione e ricostruzione nell'Area normativa Attività produttive da consolidare o Area normativa Attività produttive in ambiti attrezzati. Al ritiro del titolo abilitativo convenzionato le aree vanno cedute gratuitamente all'Amministrazione comunale.

## **3. Ambiti edificati residenziali da mettere in sicurezza (classificati III B 2 – a, b)**

Ambiti residenziali; prima dell'attuazione del Cronoprogramma solo interventi di previsti al punto 9. senza incremento di SUL.

## **4. Ambiti edificati produttivi da mettere in sicurezza (classificati III B 2 – a, b)**

Ambiti produttivi; prima dell'attuazione del Cronoprogramma solo interventi previsti al punto 9. senza incremento di SUL.

La quantità di SUL esistente regolarmente assentita può essere oggetto di demolizione e ricostruzione nell'Area normativa Attività produttive da consolidare o Area normativa Attività produttive in ambiti attrezzati. Al ritiro del titolo abilitativo convenzionato le aree vanno cedute gratuitamente all'Amministrazione comunale.

## **5. Ambiti edificati produttivi da mettere in sicurezza (classificati III B 2 – a, b) - trasformabili**

Ambiti produttivi; prima dell'attuazione del Cronoprogramma solo interventi previsti al punto 9. senza incremento di SUL.

La quantità di SUL esistente regolarmente assentita può essere oggetto di demolizione e ricostruzione nell'Area normativa Attività produttive da consolidare o Area normativa Attività produttive in ambiti attrezzati. Al ritiro del titolo abilitativo convenzionato le aree vanno cedute gratuitamente all'Amministrazione comunale.

Dopo l'attuazione del Cronoprogramma, la delibera del Consiglio Comunale che dichiara l'ambito 'zona di recupero' ai sensi della L 457/78 ammette la possibilità di promuovere un piano attuativo per interventi di ristrutturazione urbanistica destinati alla residenza.

E' ammessa la riedificazione della SUL esistente regolarmente assentita.

Altezza massima 3 piani fuori terra.

Ogni intervento cede le aree a servizi pari al fabbisogno; sono ammesse aree private asservite all'uso pubblico.

## **6. Ambito edificati residenziali entro il vincolo di tutela dei pozzi idropotabili**

Ambiti residenziali confermati; sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione senza incremento di SUL.

## **7. Ambiti inedificati asserviti ad edifici esistenti (aree III A)**

Non è ammessa l'edificazione, nemmeno di manufatti e tettoie vedi punto 9.

## **8. Modalità di attuazione**

Gli interventi sono assoggettati a titoli abilitativi singoli, ad eccezione del regime di trasformazione delle aree dismesse dopo l'attuazione del Cronoprogramma, per la tipologia 5.

Dopo l'attuazione del Cronoprogramma l'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di apportare varianti di riclassificazione agli ambiti.

## **9. Normativa Geologico-Tecnica**

(norme stese dal dr. geologo Francesco D'Elia)

### **Art. G.2 - Regole generali per temi e ambiti particolarmente sensibili**

Le disposizioni di seguito riportate hanno validità per l'intero territorio comunale, indipendentemente dalla classe di idoneità di appartenenza delle aree.

Le fasce di rispetto e le aree di particolare prescrizione sono individuate nella cartografia allegata, ed in particolare nella "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" in scala 1: 5.000 (Tavola 4.7) ed in Scala 1: 2.000 (Tavole 4.8, Fogli 1, 2, 3 e 4).

Gli indirizzi normativi in materia di manutenzione delle opere idrauliche e gestione della vegetazione in alveo per i corsi d'acqua e le opere di sistemazione e regimazione delle acque a cui attenersi per i punti 1 e 2 sono:

- D.P.R. 14 aprile 1993 Atto di indirizzo e coordinamento alle Regioni recante criteri e modalità per la redazione dei programmi di manutenzione idraulica e forestale. Gazzetta Ufficiale del 20.04.1993 n.91;
- D.G.R. n.38-8849 del 26.05.2008 Indirizzi Tecnici in materia di manutenzione e sistemazioni idrologiche e idrauliche;
- L.R. n.4/2009 – legge forestale;
- D.P.G.R. 15.02.2010 n.4/R Regolamento Forestale in particolare art.45 aree di pertinenza dei corpi idrici.

#### **1. Corsi d'acqua**

Per quanto attiene la definizione della fasce di rispetto dei corsi d'acqua si farà riferimento alla normativa in materia; in particolare, ai sensi del R.D. 523/1904, art. 96, nonché della L.R. n. 56/77 e s.m.i., art. 29, sono stati fissati i seguenti valori, a partire dal limite del demanio o dalla linea di sponda dell'alveo attivo:

- a. metri 50 (art. 29, comma 2, punto b del comma 1) per il T. Agogna e per il T. Grua;
- b. metri 10 (art. 29, comma 2, punto c del comma 1) per il Fosso Ariula, il Rio Tancognino, il Rio degli Alpini e per tutte le tratte tombinate;
- c. metri 100 (art. 29, comma 2, punto d del comma 1) per le fasce spondali del Lago d'Orta.

Nella fasce di rispetto dei corsi d'acqua, secondo quanto disposto dall'art. 29 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., è vietata ogni nuova edificazione e le relative opere di urbanizzazione; sono consentite solo opere infrastrutturali (quali strade, piste, parcheggi a raso, ecc.) la cui localizzazione non dovrà in alcun modo restringere e/o alterare le sezioni di deflusso dei corsi d'acqua.

Per le rogge ancora esistenti, rilevate sia in destra del T. Agogna, sia in sinistra del T. Grua, essendo già dismesse e parzialmente chiuse (per quelle del T. Agogna, nel Cronoprogramma è prevista la totale chiusura, mediante riporto di materiale), non si applica nessuna fascia di rispetto.

Per tutti i corsi d'acqua, principali o del reticolato minore, devono essere applicate le seguenti disposizioni:

- nelle Fasce di rispetto dei corsi d'acqua, le utilizzazioni consentite sono esclusivamente quelle previste dall'art. 96 del R.D. 523/1904, e dal 3° comma dell'art. 27 - L.R. 56/77 e s.m.i.;
- in nessun caso è consentita la copertura dei corsi d'acqua mediante tubi o scatolari anche se di ampia sezione, salvo casi eccezionali e documentati di pubblica utilità;
- le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera, indipendentemente dai risultati di verifiche idrauliche condotte considerando le portate di massima piena. Tali verifiche dovranno sempre tenere conto della portata totale del corso d'acqua, comprensiva di portata liquida e trasporto solido. Gli attraversamenti dei corsi d'acqua non dovranno avere larghezza superiore a quella dell'opera viaria;
- sono vietate opere che comportino variazioni nel corso o nel deflusso delle acque, restringimenti di sezioni e quant'altro possa comportare instabilità delle scarpate e delle sponde;
- in nessun caso è ammessa l'occlusione, anche parziale, dei corsi d'acqua, comprese le zone di testata, tramite riporti vari.
- eventuali opere di recinzioni dovranno essere realizzate ad una distanza non inferiore a 4 m dalla sommità della sponda del corso d'acqua.

Tutte le discipline locali sono, comunque, tenute al rispetto delle norme del R.D. 523/1904, che, in particolare, stabilisce il divieto di edificazione a meno di 10 metri dalla sponda di tutti i corsi d'acqua iscritti al registro delle acque pubbliche, nonché a quelli appartenenti al demanio, ancorché non iscritti ai precedenti elenchi.

Qualora risultassero differenze tra l'andamento dei corsi d'acqua demaniali, così come riportati sulle mappe catastali, e l'attuale percorso planimetrico, resta inteso che le fasce di rispetto ai sensi del R.D. 523/1904 si applicano alla linea di drenaggio attiva, rimanendo di proprietà demaniale l'area abbandonata ai sensi e per gli effetti della L. 37/94 nonché in ragione dell'art. 32, comma 3, Titolo II delle N.d.A. del P.A.I.

## **2. Opere di sistemazione idrogeologica e di regimazione delle acque**

Le opere di sistemazione idrogeologica e di regimazione delle acque mirano a:

- garantire sezioni di deflusso regolari e tali da consentire lo smaltimento di portata di massima piena, calcolate sulla base di eventi meteorici critici coi tempi di ritorno di 100 anni per i corsi d'acqua minori e di 200 per il T. Agogna;
- assicurare la periodica pulizia degli alvei e delle opere idrauliche, prevedendo l'asportazione della vegetazione arborea ed arbustiva cresciuta in alveo;
- nel caso delle tratte d'alveo arginate e delle opere idrauliche, deve essere consentita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi;
- non sono ammesse opere, ivi comprese le recinzioni ed i muri di cinta, che impediscano l'accesso pedonale e/o veicolare all'alveo e alle opere di difesa idraulica e che

impediscono la percorribilità pedonale e/o veicolare longitudinalmente all'alveo stesso, anche in occasione di piene eccezionali;

- non sono ammessi scarichi di rifiuti nell'alveo attuale dei corsi d'acqua (area interessata dalle portate di rive piene) e sulle fasce spondali dei corsi d'acqua (con riferimento ai settori compresi tra alveo attuale e gli orli di scarpata sovrastanti) e sui versanti, ivi compresi i materiali inerti provenienti da demolizioni, scavi e gli scarti vegetali provenienti dalle pratiche agrarie e dalla manutenzione di orti, parchi e giardini;
- eliminare le tratte d'alveo coperte o confinate, anche parzialmente, in manufatti tubolari o scatolari, di sezione chiaramente insufficiente.

### **3. Sponda lacuale**

Per quanto riguarda interventi di nuova edificazione, il piano di calpestio dovrà essere impostato a quote non inferiori a 293 m s.l.m., con preclusione di realizzare locali interrati o seminterrati posti al di sotto di tale quota; per gli edifici esistenti non è consentita la realizzazione di locali interrati (al di sotto di 293 m s.l.m.), fatta eccezione per le darsene e/o locali adibiti a ricovero imbarcazioni, né è ammessa la riquotatura per il raggiungimento della quota di sicurezza; sono ammesse le strutture tecniche legate all'utilizzo del litorale, alla navigazione ed all'attività sportiva e ricreativa.

Sono fatte salve le costruzioni esistenti di valore storico-testimoniali, specificatamente individuate dal Piano.

I progetti devono sempre esplicitare le condizioni di rischio connesse con la possibilità di allagamento e gli accorgimenti atti al loro superamento, con presa d'atto da parte dei Richiedenti i Titoli abilitativi dell'entità del rischio.

In ogni caso, ogni nuova opera o parte di opera eseguita al di sotto della quota di sicurezza (293.00 m s.l.m.) dovrà essere progettata e costruita con criteri che consentano la sommersione periodica senza procurare danni e capace di resistere al moto ondosso.

Le misure delle quote di progetto vanno presentate mediante rilievo altimetrico di precisione, appoggiato a quelle geodetiche sicure.

Inoltre, lungo le fasce spondali del Lago d'Orta:

- non sono ammessi scavi e riporti che peggiorino la stabilità naturale del pendio subaereo e subacqueo;
- non sono ammessi depositi di materiali di ogni tipo che possano essere flottati ed asportati per innalzamenti del livello lacustre;
- non sono ammesse recinzioni o muri di cinta che impediscano la percorribilità longitudinale lungo la fascia demaniale e l'accesso alle opere di difesa idraulica.

### **4. Fasce di rispetto delle opere di presa idropotabili**

Nella “*Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica*” (Tavv. 7 e 8) è evidenziata l'ubicazione delle opere di presa delle acque destinate al consumo umano, collegate all'acquedotto comunale.

Le aree di salvaguardia, secondo il D.P.R. 236/88 e D. Lgs. n. 152/99, sono:

a) Zona di tutela assoluta

La zona di tutela assoluta, costituente l'immediata pertinenza delle captazioni, è adibita esclusivamente ad opere di presa ed a costruzioni di servizio e deve avere un'estensione di raggio non inferiore a 10 metri (ove possibile); la zona deve essere recintata e provvista di canalizzazione per le acque meteoriche.



Nella zona di tutela assoluta viene esclusa qualsiasi attività, salvo la gestione delle opere di presa.

#### b) Zona di rispetto

Nella zona di rispetto sono vietate numerose attività o destinazioni, possibili fonti di inquinamento, specificate all'art. 6 D.P.R. 236/88 e all'art. 21 D. Lgs. n. 152/99;

Tale zona ha un'estensione di 200 metri di raggio, salvo modifiche rese possibili da indagini idrogeologiche specifiche per ciascuna opera di presa ed approvate dalla Regione Piemonte - Servizio Difesa del Suolo, Settore Gestione e Pianificazione delle Risorse Idriche.

### **5. Stabilità dei versanti**

In merito alla stabilità dei versanti, dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni:

- salvo diverse prescrizioni, evidenziate negli elaborati cartografici (in particolare, "*Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica*") dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto non inferiore a metri 15 dal piede dei versanti e dall'orlo delle principali scarpate dei terrazzi attivi o quiescenti che esistono nel territorio comunale;
- nelle zone acclivi, particolare attenzione dovrà essere posta nella regimazione delle acque superficiali che andranno captate e convogliate negli impluvi naturali;
- dovrà essere costantemente garantita la manutenzione dei muretti a secco limitrofi agli insediamenti previsti, ripristinando quelli che mostrano segni di ammaloramento e di instabilità.

### **6. Aree pianeggianti depresse o con scarso drenaggio**

Per quanto riguarda le aree pianeggianti leggermente depresse morfologicamente o caratterizzate da scarso drenaggio, il ricorso alla riquotatura è ammesso solo ed esclusivamente se viene dimostrato che, in condizioni ordinarie e straordinarie (nell'eventualità di fenomeni di esondazione) detto manufatto non costituisce aggravante e causa di maggiori danni per le aree limitrofe.

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 deflusso e drenaggio delle acque meteoriche anche nelle aree circostanti, con valutazione degli eventuali cedimenti.

### **7. Riferimenti alle misure di prevenzione rappresentate dal progetto di P.A.I.**

Il Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po ha adottato il Progetto di Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI) con delibera n. 18/01 del 26 aprile 2001; sulla Gazzetta Ufficiale dell'8/8/2001, è stato pubblicato il relativo D.P.C.M. 24/05/01.

All'interno delle aree classificate pericolose dal PAI (Ee, Eb, Em, Fa, Fq, Fs), nonché di quelle delimitate dalle Fasce Fluviali, si applicano le Norme di Attuazione del PAI, con riferimento a quanto indicato dagli art. 9, 29, 30, 31, 39.

Inoltre, nelle fasi previste dall'art. 15 della L.R. 56/77, in tutte le aree interessate da fenomeni di dissesto, così come sono definiti dall'art. 9 delle Norme di Attuazione del PAI, il Comune sarà tenuto ad informare il soggetto attuatore delle previsioni urbanistiche, sulle limitazioni di cui al precedente articolo, facendo sottoscrivere allo stesso soggetto attuatore un atto liberatorio, così come prescritto dal 7° comma dell'art. 18 delle Norme del PAI.

## **Art. G.3 - Generalità sull'Idoneità all'utilizzazione urbanistica**

In ottemperanza alla legislazione di settore, secondo i principi esposti nella Circolare del Presidente Giunta Regionale n. 7/LAP del 8-5-96 e relativa Nota Tecnica Esplicativa (dicembre 1999) ed alla Deliberazione della Giunta Regionale 31/3749 del 6-8-01 il territorio comunale di Gozzano è stato suddiviso in tre classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica (ed eventuali, relative, sottoclassi), a ciascuna delle quali corrispondono aree specificamente individuate nella cartografia (in particolare, nella “*Carta di Sintesi*” – Tav. 8).

## **Art. G.4 - Classe di idoneità I**

### a) Definizione

La classe I riguarda “*Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11 marzo 1988*” [Circ. P.G.R. 7/LAP].

### b) Interventi ammessi

Per le aree appartenenti a questa classe non sono stati messi in rilievo elementi di pericolosità geomorfologica od idrologica e non si prevedono limitazioni di carattere geoambientale per cui, nel rispetto ed in ottemperanza del D.M. 11 marzo 1988, sono ammessi tutti gli interventi di:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- Restauro e Risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia di tipo A e B;
- Demolizione;
- Ricostruzione edilizia;
- Ampliamento e sopraelevazione;
- Nuova costruzione;
- Ristrutturazione urbanistica.

## **Art. G.5 - Classe di idoneità II**

### a) Definizione

La classe II riguarda “*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 esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11 marzo 1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante*” [Circ. P.G.R. 7/LAP].

### b) Interventi ammessi

Tutti i tipi di intervento urbanistici – edilizi sono ammissibili.

Gli interventi di:

- Ampliamento e sopraelevazione;
- Nuova costruzione;
- Ristrutturazione urbanistica;
- Modifica d'uso;

Sono condizionati al rispetto delle prescrizioni del presente articolo e definite attraverso l'approfondimento puntuale dell'indagine geologica.

### c) Approfondimenti

Per gli interventi condizionati, si rende necessario un approfondimento d'indagine di carattere idrogeologico o geologico-tecnico, sviluppato secondo le direttive del D.M. 11.03.1988 e mirato all'individuazione, alla progettazione ed alla realizzazione degli interventi tecnici necessari ad annullare la situazione di moderata pericolosità geomorfologica e a superare le limitazioni di carattere urbanistico.

Per l'area situata lungo la S.P. per Gargallo, e per l'area situata a Buccione Nuovo, le nuove opere non potranno essere considerate di "modesto rilievo" ai sensi del D.M. 11.03.88, punto A.2; gli approfondimenti d'indagine dovranno essere estesi ad un intorno significativo, verificando esplicitamente la vulnerabilità delle nuove opere e l'assenza di effetti destabilizzanti sul versante.

### d) Procedura degli approfondimenti

La procedura sarà articolata nel modo seguente:

1. Prima del rilascio del Titolo Abilitativo per gli interventi condizionati (se necessario il Piano Attuativo), è necessario produrre da parte di professionisti abilitati in materia un approfondimento, composto da una parte analitica e da una sintetica, che dovrà includere un rilievo geologico-geomorfologico di campagna a scala operativa (1: 1.000 o 1: 500) e una relazione in cui si definiscano:
  - a) le caratteristiche litologiche delle formazioni geologiche affioranti e la loro tendenza evolutiva dal punto di vista geologico-tecnico;
  - b) la giacitura dei limiti formazionali, delle superfici di strato o di foliazione e delle superfici di discontinuità e le condizioni di equilibrio degli ammassi rocciosi in relazione agli interventi previsti;
  - c) la valutazione qualitativa e quantitativa delle coperture dei materiali incoerenti o pseudocoerenti in piano ed in pendio e la stima delle loro condizioni di equilibrio;
  - d) le caratteristiche idrogeologiche con individuazione di eventuali falde, definizione del grado di permeabilità delle singole formazioni, localizzazione delle vie d'infiltrazione, definizione del reticolo idrografico superficiale ed, infine, valutazione delle portate di massima piena (tempi di ritorno di 100 e/o 200 anni) nel caso in cui l'intervento sia prossimo ad un corso d'acqua;
  - e) indicazioni sulle interazioni tra le opere da realizzarsi e quanto già esistente nelle aree circvicine;
  - f) elaborati grafici e dati di calcolo relativi ai punti di cui sopra.A tal fine il Tecnico predisporrà le indagini che riterrà più opportune per l'elaborazione delle soluzioni progettuali.
2. All'approfondimento viene allegata una dichiarazione del committente, dei professionisti incaricati dell'approfondimento, del progettista responsabile della richiesta di Titolo Abilitativo (o del Piano Attuativo, se necessario), che certifichi:
  - la sintesi delle caratteristiche della situazione di fatto,
  - la idoneità a procedere all'intervento,
  - le particolari attenzioni da osservare in fase di realizzazione,

L'Amministrazione comunale assume tale dichiarazione per procedere al rilascio dei titoli abilitativi.

### e) Contenuti dell'indagine geologica di approfondimento

L'indagine geologica di approfondimento ha argomenti specifici per ognuna delle tre categorie di aree:

Aree mediamente acclivi, potenzialmente soggette a fenomeni di dissesto per instabilità dei versanti (in roccia o caratterizzati da depositi di copertura)

L'indagine dovrà analizzare la stabilità globale del versante, sia allo stato di fatto, sia, soprattutto, nello stato indotto dalla presenza delle opere in progetto, con verifiche condotte nelle condizioni potenzialmente più gravose (saturazione, sovraccarico, ecc.), individuando le opportune opere di difesa attiva o passiva, necessarie ad annullare o minimizzare il pericolo.

Aree in cui siano stati individuati modesti fattori di rischio connessi all'attività idraulica dei corsi d'acqua (inondazioni a bassa energia dell'altezza di qualche decimetro)

Fenomeni di questo tipo si riscontrano nelle fasce di terreno latitanti i corsi d'acqua.

L'indagine dovrà verificare lo stato di fatto ed individuare (per quanto di pertinenza del lotto in esame) eventuali interventi, regimazione e/o arginatura e/o adeguamento degli attraversamenti, necessari a garantire lo smaltimento delle portate di massima piena (calcolate sulla base di precipitazioni critiche, con tempi di ritorno di 200, per il T Agogna e di 100 anni per tutti gli altri corsi d'acqua), comprensive di eventuale carico solido.

Aree caratterizzate da difficoltà di drenaggio, potenzialmente soggette a ristagno d'acqua

Verificare lo stato di fatto e individuare la quota più opportuna per il piano di imposta dei locali abitabili e le soluzioni tecniche atte ad impedire infiltrazioni.

f) Prescrizioni per gli interventi

Per le aree mediamente acclivi potenzialmente soggette a fenomeni di dissesto per instabilità dei versanti, ogni nuovo intervento deve, prevedere la raccolta e lo smaltimento delle acque di ruscellamento superficiale.

Per le aree in cui siano stati individuati modesti fattori di rischio connessi all'attività idraulica dei corsi d'acqua, dovrà essere garantita la pulizia e la manutenzione ordinaria della rete idrica superficiale, soprattutto nei tratti di corsi d'acqua a monte delle aree interessate da nuovi interventi. Per le nuove edificazioni, è preclusa la realizzazione di piani interrati ed il primo piano fuori terra dovrà essere impostato ad un'altezza non inferiore a + 0.30÷0.50 m dal piano viario limitrofo al lotto in esame.

Per le aree caratterizzate da difficoltà di drenaggio, potenzialmente soggette a ristagno d'acqua, è necessaria una verifica delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione; la realizzazione di piani interrati è, di norma, preclusa.

## **Art. G.6 - Classe di idoneità III**

a) Definizione generale

La classe III riguarda *“Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dalla urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente” [Circ. P.G.R. 7/LAP].*

b) Definizione delle sottoclassi

La classe di idoneità III (entro la quale, in generale, è consentita la sola realizzazione di opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, secondo quanto previsto dall'art. 31 L.R. 56/77), in funzione dell'uso attuale del territorio e del grado di pericolosità riscontrato (da medio ad elevato), viene suddivisa nelle sottoclassi IIIa, IIIb, IIIc e III non differenziata, secondo i principi definiti dalla Circ. P.G.R. 7/LAP e successiva Nota Tecnica Esplicativa (dicembre 99).

Sottoclasse IIIa:

*“Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti (aree dissestate, in frana, potenzialmente dissestabili o soggette a pericolo di valanghe, aree alluvionabili da acque di esondazione ad elevata energia).*

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

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

Le aree appartenenti a questa sottoclasse dovranno essere inserite nel piano comunale per la protezione civile.

#### Ulteriori suddivisioni della sottoclasse IIIb

In funzione del grado di pericolosità geomorfologica del territorio analizzato, dell'effettiva possibilità di eliminare o ridurre il rischio e del livello di efficacia delle opere di attenuazione del rischio presenti, nel territorio di Gozzano sono state introdotte tre ulteriori sottoclassi della classificazione IIIb, caratterizzate da un grado di rischio crescente, entro le quali sono ammissibili interventi differenziati.

L'articolazione proposta per la Classe IIIb, si attiene alle indicazioni della Nota Tecnica Esplicativa (dicembre 1999), pur con una maggiore diversificazione rispetto all'esempio riportato nella Nota stessa.

- La sottoclasse IIIb2a riguarda aree caratterizzate da un grado di pericolosità geomorfologica medio-moderata e da rischio medio-moderato in funzione dell'attuale stato edificato del territorio.
- La sottoclasse IIIb2b riguarda aree caratterizzate da medio grado di pericolosità geomorfologica e da rischio medio in funzione dell'attuale stato edificato del territorio.
- La sottoclasse IIIb3 riguarda aree caratterizzate da grado di pericolosità geomorfologica molto elevato e da rischio molto elevato in funzione dell'attuale stato edificato del territorio.

#### 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 luglio 1908, n. 445. Sono ovviamente ammesse tutte le opere di sistemazione idrogeologica, di tutela del territorio e di difesa del suolo".*

Nel territorio comunale non sono presenti aree appartenenti a questa sottoclasse.

Infine, facendo riferimento alla Nota Tecnica Esplicativa (dicembre 1999) è stata introdotta una Sottoclasse III non differenziata, comprendente settori di collinari ineditati o con sparsi insediamenti agricoli, il cui grado di pericolosità, comunque compreso tra medio e moderato, non sia stato definito puntualmente da un'analisi geomorfologica e idrologica approfondita. Risultano pertanto presenti nel territorio di Gozzano le seguenti 5 categorie normative entro la sottoclasse III:

- Sottoclasse IIIa
- Sottoclasse IIIb2a
- Sottoclasse IIIb2b
- Sottoclasse IIIb3
- Sottoclasse III non differenziata

## **1. Prescrizioni per la Sottoclasse di idoneità IIIA**

Sono ammessi i seguenti interventi:

- opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, secondo quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77 (opere previste dal Piano Territoriale, opere dichiarate di pubblica utilità, opere attinenti al regime idraulico, le derivazioni d'acqua, gli impianti di depurazione, gli elettrodotti, gli impianti di telecomunicazione ed altre attrezzature per l'erogazione di pubblici servizi);
- opere di sistemazione idrogeologica e di regimazione delle acque;
- interventi di consolidamento dei versanti o di stabilizzazione di fenomeni di dissesto;
- attività estrattive autorizzate ai sensi della L.R. 69/78 e L.R. n 44/2000;
- strade di servizio alle attività estrattive o agro-silvo-pastorali chiuse al traffico pubblico e piste tagliafuoco.

Tali opere dovranno essere progettate nella scrupolosa osservanza di quanto stabilito dal D.M. 11.03.1988 e prevedere tutti gli accorgimenti tecnico-operativi atti a minimizzare la vulnerabilità e la pericolosità geomorfologica nell'area di intervento.

All'interno delle aree inserite dal PAI all'interno delle "fasce fluviali", ed ascritte alla classe IIIA, si applicano inoltre le Norme di Attuazione dello stesso PAI, facendo riferimento agli art. 29, 30, e 31.

Per gli ambiti agricoli con possibilità edificatoria, gli eventuali interventi dovranno essere preceduti da uno studio di grande dettaglio, che:

- approfondisca l'analisi del territorio, evidenziandone la tendenza al dissesto;
- valuti la possibilità e l'opportunità degli interventi;
- definisca una tipologia d'intervento, compatibile con le caratteristiche del territorio;
- verifichi la stabilità dell'insieme opere-versante;
- indichi le modalità costruttive.

Per gli edifici sparsi esistenti, sono ammessi gli interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria, Restauro conservativo, Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia di tipo A e B, Ampliamento e sopraelevazione, Demolizione con le destinazioni d'uso previste dal PRG. Negli interventi di Ampliamento e sopraelevazione e Modifica d'uso il titolo abilitativo dovrà essere preceduto da un approfondimento geologico-tecnica teso ad individuare eventuali opere di sistemazione per garantire il nuovo assetto urbanistico del sito.

All'approfondimento viene allegata una dichiarazione del committente, dei professionisti incaricati dell'approfondimento, del progettista responsabile della richiesta di Titolo Abilitativo (o del Piano Attuativo, se necessario), che certifichi:

- la sintesi delle caratteristiche della situazione di fatto,
- la idoneità a procedere all'intervento,
- le particolari attenzioni da osservare in fase di realizzazione,

L'Amministrazione comunale assume tale dichiarazione per procedere al rilascio dei titoli abilitativi.

## **2. Prescrizioni per la Sottoclasse di idoneità IIIB2a**

E' ammessa la realizzazione di:

- opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, secondo quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77 (opere previste dal Piano Territoriale, opere dichiarate di pubblica utilità, opere attinenti al regime idraulico, le derivazioni d'acqua, gli impianti di depurazione, gli elettrodotti, gli impianti di telecomunicazione ed altre attrezzature per l'erogazione di pubblici servizi);
- opere di sistemazione idrogeologica e di regimazione delle acque;
- interventi di consolidamento dei versanti o di stabilizzazione di fenomeni di dissesto;

a) Interventi ammessi allo stato attuale:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- Restauro e Risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia di tipo A e B;
- Demolizione;
- Ampliamento e sopraelevazione;
- Nuova costruzione di soli fabbricati accessori;
- Modifica d'uso secondo quanto specificato dal PRG per l'Area normativa, purché compatibile con le limitazioni esistenti, in funzione della classificazione di idoneità dell'area.

b) Interventi ammessi a seguito eliminazione o riduzione del rischio

Attraverso interventi di riassetto locali (previsti dal Cronoprogramma) e/o manutenzione delle opere esistenti e/o rispetto di norme tecniche, sono ammessi interventi di:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- Restauro e Risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia di tipo A e B;
- Demolizione;
- Ricostruzione edilizia;
- Ampliamento e sopraelevazione;
- Modifica d'uso secondo quanto specificato dal PRG per l'Area normativa.
- Nuova costruzione.

c) Procedura per gli interventi

La progettazione degli interventi di nuova costruzione dovrà essere preceduta da un approfondimento geologico-tecnico finalizzato a:

- verifica delle condizioni di adeguatezza delle opere di difesa e di attenuazione del pericolo esistenti (argini, briglie, ecc.);
- verifica della esecuzione di piani di riassetto di carattere locale, così come previsto nel Cronoprogramma, per l'adeguamento di opere di difesa esistenti (nel caso non fossero efficaci) oppure mirati all'introduzione di più opportuni interventi di mitigazione per risolvere le situazioni di dissesto in atto o potenziali;
- definire particolari accorgimenti da rispettare nell'esecuzione.

All'approfondimento viene allegata una dichiarazione del committente, dei professionisti incaricati dell'approfondimento, del progettista responsabile della richiesta di Titolo Abilitativo (o del Piano Attuativo, se necessario), che certifichi:

- la sintesi delle caratteristiche della situazione di fatto,
- la situazione delle opere di difesa esistenti,
- lo stato di attuazione del cronoprogramma e l'adeguatezza delle opere realizzate e programmate,
- l'idoneità a procedere all'intervento,
- le particolari attenzioni da osservare in fase di realizzazione,

L'Amministrazione comunale assume tale dichiarazione per procedere al rilascio dei titoli abilitativi.

L'Amministrazione Comunale, attraverso il proprio Ufficio Tecnico e/o professionisti abilitati all'uopo incaricati, sorveglia la funzionalità delle opere di sistemazione idrogeologica e stende periodici rapporti tecnici che ne certifichino lo stato di conservazione; l'Amministrazione Comunale programma gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di difesa e degli alvei dei corsi d'acqua.

### **3. Prescrizioni per la Sottoclasse di idoneità IIIB2b**

E' ammessa la realizzazione di:

- opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, secondo quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77 (opere previste dal Piano Territoriale, opere dichiarate di pubblica utilità, opere attinenti al regime idraulico, le derivazioni d'acqua, gli impianti di depurazione, gli elettrodotti, gli impianti di telecomunicazione ed altre attrezzature per l'erogazione di pubblici servizi);
- opere di sistemazione idrogeologica e di regimazione delle acque;
- interventi di consolidamento dei versanti o di stabilizzazione di fenomeni di dissesto;

a) Interventi ammessi allo stato attuale

- Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- Restauro e Risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia di tipo A e B;
- Demolizione;
- Ampliamento e sopraelevazione;
- Nuova costruzione di soli fabbricati accessori;
- È ammessa la realizzazione di ambiti a verde e per lo sport non edificati.

b) Interventi ammessi a seguito eliminazione o riduzione del rischio

Attraverso interventi di riassetto locali o globali (previsti dal Cronoprogramma) e/o manutenzione delle opere esistenti, sono ammessi interventi di:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- Restauro e Risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia di tipo A e B;
- Demolizione;
- Ricostruzione edilizia;
- Ampliamento e sopraelevazione;
- Nuova costruzione;
- Modifica d'uso secondo quanto specificato dal PRG per l'Area normativa.

È vietata la realizzazione di attrezzature di interesse comune.



#### c) Procedure per gli interventi

Gli interventi di Ricostruzione edilizia, Modifica d'uso e Nuova costruzione sono subordinati a approfondimento:

- verifica e certificazione delle condizioni di idoneità ed efficienza delle opere di difesa e di attenuazione del pericolo già esistenti (argini, briglie, reti paramassi, ecc.), da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune oppure di professionista esterno abilitato in materia;
- in caso di assenza di opere di attenuazione del pericolo e del rischio o di loro inadeguatezza, progettazione e conseguente attuazione di piani di riassetto territoriale, di carattere locale o globale, previsti nel Cronoprogramma. I piani di riassetto territoriale, di iniziativa pubblica o privata, comprendono lo studio geologico di dettaglio mirato ad individuare le cause di dissesto e a proporre i più opportuni interventi di mitigazione e la progettazione degli interventi di riassetto territoriale; l'approfondimento di indagine dovrà essere esteso ad un ambito territoriale significativo in relazione al processo geomorfico dominante e permetterà, inoltre, di definire le tipologie costruttive più opportune per gli interventi di nuova realizzazione.

All'approfondimento viene allegata una dichiarazione del committente, dei professionisti incaricati dell'approfondimento, del progettista responsabile della richiesta di Titolo Abilitativo (o del Piano Attuativo, se necessario), che certifichi:

- la sintesi delle caratteristiche della situazione di fatto,
- la situazione delle opere di difesa esistenti,
- lo stato di attuazione del cronoprogramma e l'adeguatezza delle opere realizzate e programmate,
- l'idoneità a procedere all'intervento,
- le particolari attenzioni da osservare in fase di realizzazione,

L'Amministrazione comunale assume tale dichiarazione per procedere al rilascio dei titoli abilitativi.

L'Amministrazione Comunale, attraverso il proprio Ufficio Tecnico e/o professionisti abilitati all'uso incaricati, sorveglia la funzionalità delle opere di sistemazione idrogeologica e stende periodici rapporti tecnici che ne certifichino lo stato di conservazione; l'Amministrazione Comunale programma gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di difesa e degli alvei dei corsi d'acqua.

#### **4. Prescrizioni per la Sottoclasse di idoneità IIIB3**

E' ammessa la realizzazione di:

- opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, secondo quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77 (opere previste dal Piano Territoriale, opere dichiarate di pubblica utilità, opere attinenti il regime idraulico, le derivazioni d'acqua, gli impianti di depurazione, gli elettrodotti, gli impianti di telecomunicazione ed altre attrezzature per l'erogazione di pubblici servizi);
- opere di sistemazione idrogeologica e di regimazione delle acque;
- interventi di consolidamento dei versanti o di stabilizzazione di fenomeni di dissesto;

All'interno delle aree inserite dal PAI all'interno delle "fasce fluviali", ed ascritte alla classe IIIB3, si applicano inoltre le Norme di Attuazione dello stesso PAI, facendo riferimento agli art. 29, 30, 31 e 39.

a) Interventi ammessi allo stato attuale senza aumento di carico antropico

- Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- Restauro e Risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia di tipo A;
- Demolizione;
- È ammessa la realizzazione di ambiti a verde e per lo sport non edificati.

b) Interventi ammessi a seguito eliminazione o riduzione del rischio

Attraverso interventi di riassetto locali (previsti dal Cronoprogramma) e/o manutenzione delle opere esistenti, sono ammessi interventi di

- Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- Restauro e Risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia di tipo A e B;
- Demolizione;

E' comunque vietata la realizzazione di attrezzature di interesse comune.

c) Procedure per gli interventi

Gli interventi di Ristrutturazione edilizia di tipo B, sono vincolati all'attuazione di interventi globali (o, eventualmente, locali) di riassetto territoriale, previsti nel Cronoprogramma, la cui incidenza e le cui proporzioni possono esulare dalle potenzialità e competenze del singolo intervento; pertanto, l'esecuzione delle necessarie opere di salvaguardia delle aree edificate soggette a rischio, potrà essere di iniziativa pubblica o privata, eventualmente anche attraverso la costituzione di consorzi tra soggetti.

La progettazione degli interventi di riassetto territoriale, previsti nel Cronoprogramma, dovrà essere preceduta da uno studio geologico di dettaglio mirato ad individuare le cause di dissesto e a proporre i più opportuni interventi di mitigazione; tale approfondimento dovrà essere esteso ad un ambito territoriale significativo in relazione al processo geomorfico dominante.

La certificazione di idoneità di opere di difesa già esistenti potrà essere prodotta dall'Ufficio Tecnico del Comune oppure da un professionista esterno abilitato in materia.

Qualunque intervento da realizzare nell'ambito di questa sottoclasse dovrà essere progettato nella scrupolosa osservanza di quanto stabilito dal D.M. 11.03.1988 e prevedere tutti gli accorgimenti tecnico-operativi atti a minimizzare la vulnerabilità ed il rischio geomorfologico nell'area interessata.

All'approfondimento viene allegata una dichiarazione del committente, dei professionisti incaricati dell'approfondimento, del progettista responsabile della richiesta di Titolo Abilitativo (o del Piano Attuativo, se necessario), che certifichi:

- la sintesi delle caratteristiche della situazione di fatto,
- la situazione delle opere di difesa esistenti,
- lo stato di attuazione del cronoprogramma e l'adeguatezza delle opere realizzate e programmate,
- l'idoneità a procedere all'intervento,
- le particolari attenzioni da osservare in fase di realizzazione,

L'Amministrazione comunale assume tale dichiarazione per procedere al rilascio dei titoli abilitativi.

L'Amministrazione Comunale, attraverso il proprio Ufficio Tecnico e/o professionisti abilitati all'uopo incaricati, sorveglia la funzionalità delle opere di sistemazione idrogeologica e stende periodici rapporti tecnici che ne certifichino lo stato di conservazione; l'Amministrazione

Comunale programma gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di difesa, degli alvei dei corsi d'acqua, di stabilizzazione dei versanti.

d) Ambiti edificati produttivi da smantellare

Per quanto riguarda i cinque ambiti edificati produttivi (quattro lungo l'Agogna ed uno lungo la Grua), classificati in Classe IIIb per rischio idraulico, di cui alle N.T.A., art. 23, 7° comma, punto 2, per i quali è prevista la demolizione degli edifici esistenti ed il trasferimento delle attività produttive nel P.I.P., una volta completate le operazioni di smantellamento, per ogni singolo lotto in cui sono avvenute le demolizioni, verranno applicate le norme della Classe IIIA per le aree inedificate e non più quelle della Classe IIIb3, sebbene le aree conserveranno graficamente la simbologia della Classe IIIb3, in attesa di future revisioni del P.R.G.C., che le ridefiniranno a tutti gli effetti come Classe IIIA.

### **5. Prescrizioni per la Sottoclasse di idoneità III non differenziata**

La classe III non differenziata, è stata introdotta allo scopo di costituire una regola di base per porzioni di territorio per le quali lo studio geomorfologico condotto (basato sull'analisi di foto aeree e rilievi diretti sul terreno) ha permesso di escludere situazioni di dissesto, in atto o potenziale, di elevata pericolosità, senza tuttavia definire nel dettaglio il livello di pericolosità e di rischio.

Subordinatamente all'esecuzione di locali approfondimenti di indagine (verifica delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione, valutazione della quota di imposta più opportuna) e all'individuazione di prescrizioni tecniche specifiche per ogni singolo intervento, potranno essere ammessi interventi di ampliamento dei fabbricati esistenti.

Dovranno, inoltre, essere verificate (da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune oppure di professionista esterno abilitato in materia) le condizioni di idoneità ed efficienza delle opere di difesa esistenti.

L'Amministrazione Comunale programma interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di difesa esistenti.

## **Art. 24 – Area normativa Nuclei di antico impianto**

### **1. Definizione**

L'area normativa comprende i nuclei antichi dell'insediamento: Gozzano, Auzate, Bugnate, Buccione e Baraggia tutti ricompresi nel perimetro di cui all'art.24 della L.U.R.. individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i.

L'area normativa è classificata zona di recupero ai sensi dell'art. 27 L 457/78.

Sono inoltre individuati, quali manufatti con valore storico-documentario ai sensi dell'art.24 della L.R. 56/77 e s.m.i. tutti gli elementi testimoniali interni ed esterni ai nuclei di antica formazione elencati nel "Repertorio dei Beni Storico-testimoniali" e graficamente riportati nelle Tav. A.6.1. e A.6.2 redatto ai fini dell'adeguamento del PRGC al piano Territoriale Provinciale.

### **2. Obiettivi**

Obiettivi del piano sono:

- La tutela e valorizzazione dell'impianto storico complessivo, la qualificazione dell'ambiente urbano e dello spazio pubblico per il valore storico- testimoniale;
- Il recupero del patrimonio edilizio esistente con interventi che valorizzino lo spazio scoperto;
- La qualificazione delle funzioni, con residenza, piccole attività urbane e servizi;

### **3. Indirizzi di intervento territoriali**

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

### **4. Documenti del piano**

Il piano indica gli effetti planimetrici delle proprie direttive e prescrizioni per l'area normativa in due diverse serie cartografiche:

- le destinazioni d'uso, nella tavola Planimetria delle regole per il territorio comunale;
- le modificazioni dell'assetto fisico; nella tavola "Area normativa dei Nuclei di antico impianto – Modificazioni fisiche".

### **5. Destinazioni d'uso**

Gli assi urbani sono definiti:

- a Gozzano via Dante – Piazza Matteotti, via Regina Villa, Piazza S. Giuliano e la connessione via Primo Maggio – Piazza S. Giulio;
- ad Auzate Piazza Ferrini – Largo della Chiesa;
- a Bugnate via Dottor Unico.

L'area normativa è destinata, secondo le specifiche planimetriche:

- Residenza;
- le Attività commerciali di vicinato sono insediabili al piano terreno e al primo piano;
- le Attività urbane sono ammesse lungo gli assi urbani al piano terra e primo;
- A Buccione sono insediabili pubblici esercizi (bar, ristoranti).
- Gli esercizi commerciali con Superficie di Vendita fino a 300 mq e con SUL inferiore a 600 mq in coerenza con i criteri commerciali indicati nelle D.C.R. n.563-13414 del 29.10.1999 così come modificata dalla D.C.R. n.50-10831 del 24.03.2006 sono insediabili nell'Addensamento Storico A.1 individuato all'interno del nucleo storico di Gozzano. Il rispetto dei seguenti vincoli

di compatibilità dello sviluppo della rete distributiva, è inderogabile in caso di nuova apertura, di variazione di superficie di vendita, di trasferimento d'esercizi commerciali, di modifica o aggiunta di settore merceologico e di rilascio di titolo abilitativo relativo ad insediamenti commerciali:

<b>Tipologie delle strutture distributive</b>	<b>Sup. Vendita (mq)</b>	<b>Sup. Utile Lorda (mq)</b>
Vicinato	Fino 150	600
Media struttura – Alimentare Mista 1	151 – 250	600
Media struttura – Alimentare Mista 2	251 – 300	600
Media - Struttura Extralimentare 1	151 – 300	600

- Verde privato
- Attività di servizi - attrezzature pubbliche e di uso pubblico (con specificazione della destinazione di dettaglio);
- Attività di servizi - verde pubblico e di uso pubblico (con specificazione della destinazione di dettaglio);
- Attività di servizi – parcheggi pubblici e di uso pubblico (p)

Con apposito simbolo il Piano differenzia le Attività di servizio pubblico dalle Attività private di interesse pubblico;

- Parcheggi privati non pertinenziali
- Tracciato dell'antica roggia centrale a Gozzano
- Spazi pubblici rappresentativi

Il piano indica altresì le aree destinate alla viabilità.

## **6. Regole generali sullo spazio urbano di interesse storico**

### Tende e insegne

Sono ammesse insegne solo entro la sagoma delle vetrine;

### Edifici di supporto – Manufatti per il ricovero di autovetture

Per il decoro urbano è vietata la realizzazione ed il montaggio di box, baracche, tettoie.

Come intervento autonomo di riqualificazione è ammessa la demolizione di tali manufatti e, se regolarmente assentiti, ricostruzione, a parità di superficie coperta, quali ricoveri per autovetture, con materiali e caratteristiche idonee al decoro dell'insediamento. I manufatti ricostruiti debbono essere accatastati come posti auto pertinenziali.

Contestualmente agli interventi di recupero edilizio (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia) per gli edifici principali è ammessa, dopo la demolizione integrale di box, baracche e tettoie, la realizzazione di ricoveri per autovetture in misura di un posto auto per unità immobiliare. Tali manufatti debbono essere accatastati come posti auto pertinenziali.

I ricoveri per autovetture sono ricostruiti o realizzati in aderenza ai confini del lotto. Sono ammessi addossati ai muri perimetrali esistenti, anche a confine con lo spazio pubblico, senza sporgere dall'altezza dei muri.

Tali manufatti debbono avere altezza massima esterna 2,5 m., possono essere seminterrati.  
Materiali: intonaco;  
I ricoveri per autovetture possono essere realizzati fuori terra solo per la quantità prescritta per i parcheggi pertinenziali [*ora art. 41sexies L 1150/42, modificato art. 2 L 122/89: 1 mq ogni 10mc*].

#### Regola generale per le pavimentazioni degli spazi scoperti

Nelle aree scoperte pavimentabili sono ammessi i materiali: acciottolato, lastre lapidee, masselli autobloccanti; è vietato l'uso dell'asfalto fuori dalle aree stradali pubbliche; è vietato l'uso del cemento.

Deve essere mantenuta una superficie permeabile del lotto pari ad almeno il 10%.

### **7. Interventi sugli spazi scoperti**

La tavola "Nuclei di antico impianto – Modificazioni fisiche" in scala 1:1.000, individua le categorie degli spazi scoperti, da cui derivano gli interventi ammessi:

#### Tracciato dell'antica roggia centrale a Gozzano

Spazio da liberare da manufatti e da attrezzare con un percorso al fine di garantire l'accesso, il controllo e l'intervento sulla sottostante condotta di smaltimento acque.

Manufatti e muri inseriti in questa classificazione possono essere riedificati con un arretramento minimo di 1,5 m dall'asse previa cessione o asservimento dell'uso pubblico sull'area.

#### Spazi pubblici rappresentativi

Spazi pubblici rappresentativi dello spazio del nucleo antico, da qualificare con interventi unitari coordinati di adeguamento delle configurazioni e dei materiali.

Ambiti di limitazione del traffico e della sosta automobilistica; da privilegiare nella realizzazione di spazi pedonali ed attività temporanee (manifestazioni commerciali, culturali, ecc.).

#### Cimiteri

I due cimiteri di Auzate e Bugnate, prossimi alle Chiese dei nuclei antichi.

Le modificazioni fisiche ed i materiali sono legati al particolare ruolo.

#### Spazi aperti attrezzati per l'uso pubblico

Si tratta prevalentemente di spazi recentemente progettati ed attrezzati, spesso per il parcheggio, con modalità poco attente ai valori dello spazio storico.

##### *Gozzano*

Ambito via Don Guanella- via Allesina: è possibile realizzare impianti sportivi all'aperto;

Piazza San Giulio: spazio da qualificare per la sosta temporanea di autovetture;

Piazza Cesare Battisti: spazio da qualificare con verde attrezzato e parcheggi;

##### *Auzate e Bugnate*

Spazi di ingresso ad Auzate da qualificare per parcheggio temporaneo e verde attrezzato;

##### *Parcheggio di Bugnate*

Per le sistemazioni si devono utilizzare sistemazioni a prato, pavimentazioni, terra battuta o ghiaietto; è vietato l'uso dell'asfalto e del cemento.

##### *Buccione*

Le aree dell'approdo sono da sistemare e pavimentare in coerenza con lo spazio rappresentativo intorno alla Chiesa e con il percorso lungolago.

### Giardini storici

Il piano indica le Aree di verde urbano con presenza di essenze pregiate e spesso frutto di un preciso disegno da tutelare e valorizzare. Gli interventi debbono prestare particolare attenzione alla valorizzazione della configurazione storica dello spazio dei giardini.

E' vietata la realizzazione di manufatti, edifici di supporto, tettoie e recinzioni.

### Corti e cortili

Spazi privati di supporto degli edifici, da qualificare.

E' vietata la demolizione, o la sostituzione con materiali diversi, per le pavimentazioni in lastricato o acciottolato.

Gli spazi possono essere pavimentati e non possono essere suddivisi con alcun tipo di recinzione. Particolare attenzione va tenuta nel caso di rimodellazioni del suolo: sono vietati muri di contenimento.

Gli interventi debbono prestare particolare attenzione alla valorizzazione della configurazione storica dello spazio dei cortili e del verde.

In questi spazi è possibile procedere alla ricostruzione o realizzazione di ricoveri per autovetture.

### Orti e giardini

Aree a verde da tutelare e valorizzare.

Aree da mantenere permeabili per orti, giardini, prati; non possono essere suddivisi con recinzioni, ma solo con siepi.

In coerenza con l'uso principale, il 10% di ogni lotto può essere impermeabilizzato ed utilizzato per il ricovero di autovetture; per tale quota sono ammessi manufatti per il ricovero di autovetture, secondo le regole descritte al precedente punto 6.

E' ammessa la realizzazione di muri di contenimento.

E' ammessa la realizzazione di piscine nel massimo rispetto della vegetazione esistente e per non più del 10% della superficie scoperta totale a disposizione.

### Verde agricolo

Aree verdi ed orti che, per dimensione e localizzazione debbono essere tutelati.

E' ammessa la realizzazione di muri di recinzione pieni solo verso spazio pubblico.

E' vietata la realizzazione di manufatti, edifici di supporto e tettoie.

Le recinzioni sono realizzate con rete sostenuta da paletti in legno o siepi.

### Aree boscate

Nelle aree boscate è vietata la realizzazione di manufatti.

Le regole generali per le coltivazioni arboree sono descritte nell'articolo "Norme generali per le aree boscate".

### Parcheggi privati non pertinenziali

Aree private per parcheggi privati non pertinenziali.

E' possibile realizzare posti auto scoperti alberati o manufatti per il ricovero di autovetture, secondo le regole descritte al precedente punto 6. Il Rapporto di copertura massimo è del 50%.

### Spazi per la mobilità

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

### Piloni, Portali e singoli elementi da tutelare

Il piano indica i principali portali ed elementi da tutelare. Sia nei nuclei di antico impianto che nell'intero territorio così come indicati nel repertorio redatto per l'adeguamento al PTP.

Non è ammessa la modifica dei materiali e degli apparati decorativi dei portali.

Tali manufatti, importante testimonianza storica, sono subordinati ad interventi di risanamento conservativo.

### Muri di recinzione da tutelare

Il piano indica i principali muri nei nuclei antichi.

I muri di recinzione verso lo spazio pubblico sono tutelati per l'importanza nella configurazione dello spazio pubblico urbano.

I vecchi muri di recinzione devono essere mantenuti; possono essere oggetto di parziali rifacimenti utilizzando le stesse tecniche, i materiali di recupero o altri simili, solo quando lo richiedano le condizioni statiche del manufatto o gli interventi per ricavare nuovi passi carrai.

I muri possono essere con pietra o mattoni a vista o intonacati.

Sono ammesse nuove recinzioni a parete piena (pietra o intonaco) alti almeno due metri.

## **8. Interventi sugli edifici esistenti**

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

La tavola "Nuclei di antico impianto – Modificazioni fisiche" in scala 1:1.000, specifica la Modificazione edilizia ammessa per ogni edificio esistente.

I contenuti delle Modificazioni edilizie sono riportati in un apposito titolo delle norme.

I manufatti minori, regolarmente assentiti, senza specifica attribuzione di Modificazione edilizia nella apposita tavola si intendono classificati nella Modificazione edilizia 7.

## **9. Interventi edificatori di ricomposizione dello spazio urbano**

Il piano individua gli spazi oggetto di recenti crolli e demolizioni per cui sono necessari interventi edificatori di ricomposizione della continuità della cortina.

### **Ambito pubblico Piazza Cesare Battisti**

Regole edilizie: edificazione sul filo edilizio di connessione degli edifici contermini, obbligo di edificazione addossata su entrambi i lati; altezza compresa tra i due edifici contermini.

Destinazione d'uso: Residenza pubblica, Servizi (attrezzature di interesse comune), Attività urbane al piano terreno.

Prescrizioni specifiche: il piano terra dovrà permettere l'accesso ai parcheggi e verde pubblici interni.



## **10. Prescrizioni particolari per l'ambito Opera Don Guanella**

L'ambito, individuato nella tavola delle Modificazioni edilizie, è subordinato a piano particolareggiato di iniziativa pubblica per ristrutturazione urbanistica.

La quantità edificabile dell'intervento è definita dalla riedificazione della SUL esistente, sino ad un massimo di 7.600 mq di SUL.

La destinazione d'uso principale è la residenza con servizi compatibili, sono ammesse altre destinazioni per un massimo del 30% del totale della SUL, il massimo delle attività commerciali è del 15% del totale della SUL.

Dovranno essere individuati all'interno del piano particolareggiato di iniziativa pubblica almeno le aree a parcheggio per la residenza, per le attività di servizio ad esse compatibili e per le attività commerciali ammesse, nei limiti stabiliti dalla L.R. 56/77 e s.m.i., nonché il loro rapporto con la via pubblica.

## **11. Procedura abilitativa - Interventi ed aree per servizi**

Gli interventi sono assentiti mediante titolo abilitativo singolo.

La edificazione e la trasformazione di manufatti entro tre metri dai confini è subordinata al consenso trascritto dei proprietari confinanti.

L'Amministrazione intende acquisire in proprietà le aree destinate a servizi dal PRG, indicate nella Planimetria delle regole; tra le aree a servizi sono da considerare di acquisizione prioritaria gli ambiti destinati a parcheggio adiacenti i nuclei antichi.

Gli interventi di variazione d'uso comportanti un incremento del fabbisogno di aree per servizi e tutti gli interventi per la destinazione commerciale sono subordinati alla cessione gratuita all'Amministrazione comunale delle aree per servizi nella misura minima stabilita dall'art. 4 - Destinazioni d'uso.

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

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

Su edifici classificati con la Modificazione edilizia 7, che ammette interventi di ristrutturazione edilizia B su tutte le componenti dell'edificio, è possibile, mediante piano attuativo d'insieme, promuovere un intervento complessivo di riplasmazione dei volumi, con quantità pari alla SUL esistente.

## **Art. 25 - Area normativa Parchi e giardini**

(norme stese con la consulenza del dr. forestale Guido Locatelli)

### **1. Definizione**

L'area normativa comprende gli ambiti caratterizzati da impianti arborei legati ad edifici; spesso questi ambiti assumono interesse ambientale e paesaggistico, soprattutto nel sistema territoriale collinare.

### **2. Obiettivi**

Obiettivo generale è la tutela e valorizzazione dei giardini esistenti, consolidandone la dimensione attuale e valorizzandone la funzione paesaggistica.

Incrementare la dotazione e la qualità di aree private dedicate a parchi e giardini.

### **3. Indirizzi di intervento territoriali**

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

### **4. Destinazioni d'uso**

Nel sistema territoriale della piana sono ammesse le destinazioni Residenza, Attività urbane, Servizi.

Nel sistema territoriale del lago e delle colline sono ammesse le destinazioni Residenza, Servizi e tra le Attività urbane, esclusivamente le categorie attività per la ristorazione e pubblici esercizi; attività ricettive; attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pratica sportiva e la cura personale.

### **5. Interventi sul suolo**

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

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

Sono ammesse nuove recinzioni di staccionate e siepi.

Per lotti edificati sono ammesse recinzioni con reti metalliche sorrette da pali ancorati direttamente al suolo, senza muretto di sostegno.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria sulle recinzioni esistenti.

E' ammessa la realizzazione di posti auto coperti, con il massimo rispetto della vegetazione esistente, interrati e seminterrati (massima sporgenza dal piano di campagna: un metro all'intradosso della copertura), ricoperti da manto vegetale.

I ricoveri per autovetture possono essere realizzati fuori terra solo per la quantità prescritta per i parcheggi pertinenziali [ora art. 41sexies L 1150/42, modificato art. 2 L 122/89: 1 mq ogni 10 mc].

### **6. Interventi su manufatti**

Sui manufatti esistenti (muri, recinzioni, ecc.) sono ammessi interventi di manutenzione e ripristino.

## **7. Interventi sugli edifici esistenti**

Gli interventi sugli edifici di interesse storico - testimoniale, tutti puntualmente individuati nella Planimetria delle regole del piano, sono disciplinati nell'apposito Titolo.

Sugli edifici esistenti regolarmente assentiti e senza interesse storico - testimoniale, effettivamente utilizzati per le destinazioni ammesse per l'area normativa, sono ammessi i seguenti interventi, come descritti all'articolo "6 - Tipi di intervento":

manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B, ~~ristrutturazione urbanistica~~, demolizione, ricostruzione edilizia.

Sugli edifici esistenti regolarmente assentiti senza interesse storico - testimoniale, utilizzati per destinazioni diverse da quelle ammesse per l'area normativa, sono ammessi interventi, come descritti all'articolo "6 - Tipi di intervento": manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo, ~~ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B~~, ~~ristrutturazione urbanistica~~, demolizione, ricostruzione edilizia.

## **8. Adeguamento funzionale**

Inoltre sugli edifici esistenti regolarmente assentiti, è consentito un incremento del 10% della SUL esistente.

Altezza massima: 2 piani

Distanza della costruzione dal confine stradale (Ds):

Minimo 5 metri, se non altrimenti indicato nelle tavole di piano.

Distanza della costruzione dal confine (Dc):

Minimo 5 metri. E' ammessa la costruzione a 3 metri. E' ammessa la costruzione in aderenza in caso di preesistenze o di costruzione contestuale.

Distanza tra pareti finestrate: minimo 10 m.

Dopo l'intervento di adeguamento, realizzabile una sola volta durante la validità del PRG, l'edificio deve essere utilizzato per le destinazioni indicate per l'Area normativa.

## **9. Vincoli sovraordinati**

### **Vincolo ambientale**

Taluni ambiti ricadenti nell'area normativa sono sottoposti al vincolo ambientale di cui al D.Lgs 42/04 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", art. 142, lettera g.

### **Vincolo idrogeologico**

Taluni ambiti sono assoggettati al vincolo idrogeologico di cui al RD 3267/23 e LR 45/89: per tali ambiti, l'autorizzazione al mutamento delle caratteristiche del patrimonio forestale – sia permanente che temporaneo - nonché il titolo abilitativo per gli interventi sul suolo, sui manufatti e sugli edifici esistenti, dovrà essere richiesta ai sensi della LR 45/89.

## **10. Modalità di intervento per gli interventi edilizi**

Gli interventi edilizi sono assoggettati a titoli abilitativi singoli.

Gli interventi di adeguamento funzionale e di cambio di destinazione d'uso realizzano, laddove

possibile i posti auto pubblici o di uso pubblico.

E' ammessa la monetizzazione delle aree per servizi.

La edificazione e la trasformazione di manufatti entro cinque metri dai confini è subordinata al consenso trascritto dei proprietari confinanti.

## **11. Modalità di intervento per gli interventi sul patrimonio vegetale**

Qualsiasi intervento di mutamento permanente dello stato d'uso comportante il taglio di piante arboree di prima, seconda e terza grandezza di età superiore ad anni 5 dovrà essere preventivamente autorizzato dal punto di vista ambientale.

### **Procedura di compensazione ambientale**

In caso di mutamento permanente dello stato d'uso e/o di taglio di soggetti arborei di prima, seconda e terza grandezza di età superiore ad anni 5 all'atto del taglio si devono approntare idonei interventi di compensazione ambientale.

Si prevede l'obbligo della sostituzione delle piante asportate secondo il rapporto 1:1, con l'impiego di nuovi trapianti di uguale o diversa specie e varietà sempre zollati e di altezza non inferiore a m 2,50 all'atto della messa a dimora.

Nel caso del mutamento dell'uso comportante l'eliminazione di soggetti arbustivi o di prato viene sancito l'obbligo dell'immediata compensazione con la creazione di nuove superfici destinate a prato od alla messa a dimora di arbusti secondo il rapporto superficiale di 1:1.

In ogni caso il reimpianto od il rifacimento delle aree asportate dovrà eseguirsi entro 180 gg naturali consecutivi dalla comunicazione di inizio lavori da inoltrarsi all'UTC.

In alternativa all'esecuzione dei lavori di compensazione ambientale e' ammesso il versamento di un importo su apposito capitolo di bilancio comunale da destinarsi a lavori di nuovo arredo urbano a verde o di manutenzione dei parchi e giardini comunali esistenti in ragione di:

100 €/pianta asportata;

200 €/100 m<sup>2</sup> o frazione di prato od impianto di arbusti (siepi comprese) asportati.

Sono esclusi dall'obbligo della compensazione ambientale gli interventi di manutenzione straordinaria o rifacimento od adeguamento funzionale del parco e giardino, qualora muniti apposti progetto esecutivo a firma di tecnico abilitato del settore, da sottoporsi a preventiva autorizzazione comunale secondo le normali procedure urbanistiche.

### **Interventi ammissibili:**

E' sempre vietato l'abbattimento e l'indebolimento di alberi ed arbusti che abbiano particolare valore storico, ambientale, paesistico e naturalistico.

La definizione del valore storico, ambientale, paesistico e naturalistico del verde urbano pubblico e privato è delegata in sede di istruttoria edilizia all'U.T.C., che potrà avvalersi delle indicazioni fornite dalla regione Piemonte SDEMF di Novara, dal C.F.S. oltre che da personale abilitato all'uopo incaricato.

E' facoltà dei citati enti e dello stesso U.T.C., oltre che dei cittadini che ne facessero richiesta, segnalare la presenza di nuclei di piante o di alberi monumentali di particolare pregio da sottoporre a regime di particolare tutela ai sensi della L.R. 3 aprile 1995, n° 50.

L'Amministrazione comunale ha la facoltà di ordinare gli interventi necessari anche in deroga alle indicazioni di cui ai precedenti commi per le seguenti motivazioni:

- eliminazione di condizioni di insalubrità ambientale provocata dalla presenza di alberi di alto fusto e di arbusti (in particolare sempre verde) in prossimità di residenze, quando gli stessi abbiano raggiunto livelli di accrescimento tale da costituire motivo di insorgenza di patologie legate al non sufficiente irraggiamento solare delle abitazioni retrostanti;
- eliminazione di situazioni di comprovata scarsa efficienza statica di alberi di prima, seconda e terza grandezza tali da poter risultare di pericolo per la tutela della pubblica e priva incolumità.

Fatto salvo la presenza di situazioni di imminente pericolo, la definizione del grado di stabilità del soggetto arboreo dovrà essere comprovata da apposita perizia a firma di un tecnico professionista esperto del settore compatibilmente con le competenze concesse dai diversi ordini professionali (dottore agronomo e forestale, perito agrario, agrotecnico);

Ad esclusione dei casi di cui precedenti due commi, dove tale facoltà verrà valutata di volta in volta dall'UTC, in tutti i progetti **di ristrutturazione e/o ampliamento per concessioni** dovrà includersi il progetto della sistemazione esterna di tutta l'area, con l'indicazione delle zone esistenti alberate, a prato a giardino e di tutte le opere di sistemazione (pavimentazione, recinzione, arredi fissi, ecc..) precisando la denominazione di alberi e arbusti.

La scelta delle essenze delle alberature e degli arbusti messi a dimora dovranno essere precisati nei progetti per le richieste di titoli abilitativi. In particolare si dovrà indicare il numero di piante ed arbusti posti a dimora, individuarne la specie, la varietà, le dimensioni all'atto dell'impianto, la posizione e le relative tempistiche di realizzazione.

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

**A garanzia del rispetto dell'impegno per la compensazione ambientale o per il rispetto dei contenuti progettuali è facoltà dell'Amministrazione comunale richiedere il versamento di un deposito cauzionale non inferiore a 500 euro da commisurarsi al tipo di intervento ed al tipo di parco e giardino interessato dai lavori.**

#### **Parametri:**

Sulla totalità degli ambiti classificati a "parco e giardino" è ammesso il mantenimento dello stato a parco o giardino nella sua superficie attuale, o la sua trasformazione in uso diverso per una percentuale complessiva dell'area accorpata del parco o giardino non superiore al 20%. E' altresì ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio arboreo, trasformazione delle alberature con progressiva sostituzione delle piante senescenti, deperienti o dalle dimensioni inadatte agli spazi disponibili con nuove alberature idonee ai siti. La trasformazione da alberatura ad arredo a verde orizzontale (prato e/o aiuole) si ammette su una superficie complessiva non superiore al 40% della totalità dell'area accorpata.

Dalla possibilità di mutamento permanente di una porzione di area accorpata pari al 20% della superficie complessiva vengono esclusi i parchi storici posti sulla fascia perimetrale dal lago di larghezza pari a m 300 planimetrici, dove l'entità del mutamento complessivo ammissibile viene ridotta al 5% dell'area classificata a parco e giardino.

## **Art. 26 - Area normativa Residenza consolidata**

### **1. Definizione**

L'area normativa comprende le aree edificate per residenza; si tratta di aree sostanzialmente sature con viabilità di ridotte dimensioni e scarso livello di equipaggiamento per parcheggi locali.

### **2. Obiettivi**

Obiettivo generale del piano è il consolidamento e la qualificazione delle residenze.

L'obiettivo di incremento della dotazione dei servizi si realizza nell'Area normativa di riqualificazione.

L'obiettivo di progressivo trasferimento delle attività produttive negli appositi ambiti e la trasformazione verso residenza e servizi di tali lotti oggi produttivi è regolato nell'Area normativa di trasformazione e nell'Area normativa attività produttive con localizzazione provvisoria.

### **3. Indirizzi di intervento territoriali**

L'indirizzo per l'area normativa è Riqualificazione.

### **4. Destinazioni d'uso**

L'area normativa è destinata alla Residenza.

Sono ammesse ai piani terra, e per un massimo di 300 mq SUL per edificio, le Attività urbane, purché sia garantita la compatibilità (per dimensioni, orari di esercizio, flussi di traffico ed emissioni) nei confronti dell'intorno.

Negli ambiti degli Addensamenti commerciali la destinazione Attività commerciali può riguardare l'intero edificio.

## **Interventi sul suolo**

### **Recinzioni**

Le recinzioni sono a giorno.

### **Impianti sportivi**

E' ammessa la realizzazione di impianti sportivi, con attenzione al patrimonio arboreo e alla configurazione del suolo.

### **Posti auto coperti**

I posti auto coperti devono essere ricavati al piede degli edifici.

In caso di realizzazione in manufatti autonomi i posti auto coperti dovranno essere:

- interrati o seminterrati (massima sporgenza dal piano di campagna: un metro all'intradosso della copertura), avere la copertura piana ricoperta da un manto vegetale.
- Fuori terra con altezza massima esterna di 2,5 metri.

Tali manufatti possono essere realizzati anche al confine del lotto.

I ricoveri per autovetture possono essere realizzati fuori terra solo per la quantità prescritta per i parcheggi pertinenziali [ora art. 41sexies L 1150/42, modificato art. 2 L 122/89: 1 mq ogni 10 mc].

## **5. Interventi sugli edifici esistenti**

Gli interventi sugli edifici di interesse storico - testimoniale, tutti puntualmente individuati nella Planimetria delle regole del piano, sono disciplinati nell'apposito Titolo.

Sugli edifici esistenti regolarmente assentiti e senza interesse storico - testimoniale, effettivamente utilizzati per le destinazioni ammesse per l'area normativa, sono ammessi i seguenti interventi, come descritti all'articolo "6 - Tipi di intervento":

manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B, demolizione, ricostruzione edilizia.

Sugli edifici esistenti regolarmente assentiti senza interesse storico - testimoniale, utilizzati per destinazioni diverse da quelle ammesse per l'area normativa, sono ammessi interventi, come descritti all'articolo "6 - Tipi di intervento":

manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo.

## **6. Adeguamento funzionale**

Sugli edifici esistenti regolarmente assentiti e con classificazione catastale residenziale sono ammessi interventi di ampliamento e sopraelevazione.

Per edifici con SUL fino a 80 mq SUL sono ammessi interventi di ampliamento e sopraelevazione di 25 mq SUL per edificio.

Per edifici con SUL compresa tra 80 e 399 mq SUL sono ammessi interventi di ampliamento e sopraelevazione di 40 mq SUL per edificio.

Per edifici con SUL pari o superiore a 400 mq sono ammessi interventi di Ampliamento e sopraelevazione pari al 10% della SUL esistente per edificio, fino ad un massimo di 100 mq SUL.

Gli interventi di ampliamento e sopraelevazione devono produrre i posti auto privati pertinenziali per l'intero edificio, nella misura stabilita dalla legislazione vigente.

Gli interventi di adeguamento sono subordinati al rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi dell'area normativa. Per situazioni esistenti e regolarmente assentite in passato, che superano tali parametri gli interventi di adeguamento dovranno:

- non peggiorare il RC esistente;
- rispettare l'altezza massima di 12 metri nel riuso dei sottotetti oltre il terzo;
- rispettare i parametri di piano Distanza della costruzione dal confine stradale, Distanza della costruzione dal confine, Distanza tra pareti finestrate per l'area normativa;

Dopo l'intervento di adeguamento, realizzabile una sola volta durante la validità del PRG, l'edificio deve essere utilizzato per le destinazioni indicate per l'Area normativa.

Le quantità per l'Adeguamento funzionale possono essere realizzate contestualmente alla saturazione dell'indice urbanistico di densità, mai nella nuova edificazione di lotti liberi.

## **7. Parametri urbanistici ed edilizi**

Rapporto di copertura: massimo 40% della SF;

Altezza della costruzione: massimo 3 piani per il Sistema territoriale della piana;  
massimo 2 piani per il Sistema territoriale del lago e delle colline.

Quota di superficie verde permeabile nel lotto : minimo 25%

Distanza della costruzione dal confine stradale (Ds):

Minimo 5 metri, se non altrimenti indicato nelle tavole di piano. In caso di preesistenze è possibile sopraelevare di un piano, a completamento della manica.

Distanza della costruzione dal confine (Dc):

Minimo 5 metri.

E' ammessa la edificazione a 3 metri. E' ammessa la costruzione in aderenza in caso di preesistenze o di costruzione contestuale.

Distanza tra pareti finestrate: minimo 10 m

## **8. Interventi di completamento urbanistico**

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf):

Sistema territoriale della piana: 0,20 mq SUL/mq SF

Sistema territoriale del lago e delle colline: 0,15 mq SUL/mq SF

L'indice di utilizzazione fondiaria non si calcola sulle aree private di uso pubblico (ad esempio parcheggi) anche se non individuate nelle tavole di piano. A tal fine i proprietari ed il progettista devono allegare al titolo abilitativo la dichiarazione di inesistenza di aree private di uso pubblico tra quelle computate per le quantità di progetto.

E' possibile realizzare in interventi di completamento urbanistico nell'Area normativa Residenza consolidata i diritti edificatori relativi all'Area normativa di Riqualificazione nella misura massima che permetta il rispetto dei Parametri urbanistici ed edilizi del punto 7.

Tutti i suoli dell'Area normativa di Riqualificazione di cui si utilizzano i diritti edificatori vanno ceduti gratuitamente all'Amministrazione comunale contestualmente al titolo abilitativo.

Le aree comprese negli Ambiti di elevata qualità paesistico-ambientale sottoposti a Piano Paesistico di competenza regionale (art. 2.6 PTP) applicano il presente punto dopo l'approvazione del Piano Paesistico.

Non si applica il presente punto ai lotti confinanti con le aree normative:

- Attività produttive consolidate;
- Parco industriale Bemberg (durante il regime normativo "Attività produttive insediate");
- Attività produttive in ambiti attrezzati.

## **9. Modalità di attuazione**

**Gli interventi di adeguamento funzionale e di cambio di destinazione d'uso** sono assoggettati a titoli abilitativi singoli.

Ogni intervento cede gratuitamente le aree per l'adeguamento della viabilità in proprietà e le aree per servizi nella misura stabilita dall'art. 4 - Destinazioni d'uso; le aree a servizi sono destinate prioritariamente a parcheggi.

E' ammessa la monetizzazione delle aree per servizi in sostituzione della cessione.

**Gli interventi di completamento urbanistico** di cui al punto 8 sono assoggettati a titolo abilitativo singolo convenzionato regolante oneri concessori, opere da realizzare, cessioni.

Ogni intervento deve cedere gratuitamente le aree a servizi e per infrastrutture contermini.

La edificazione e la trasformazione di manufatti entro cinque metri dai confini è subordinata al consenso trascritto dei proprietari confinanti.



## **Art. 27 - Area normativa di Riqualficazione**

### **1. Definizione**

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

### **2. Obiettivi**

Obiettivo del piano è la trasformazione degli ambiti per produrre aree per servizi, infrastrutture, dotazioni territoriali, residenza ed attività varie.

Le modalità di perequazione del piano consentono l'acquisizione di un patrimonio pubblico di aree senza esborsi e senza penalizzare i proprietari delle aree necessarie per dotazioni territoriali.

### **3. Indirizzi di intervento territoriali**

L'indirizzo per l'area normativa è Trasformazione.

### **4. Destinazioni d'uso**

Gli ambiti "Parco delle Rimembranze", "Parco di San Lorenzo", "Spina Verde sono destinati a servizi e generano diritti edificatori destinati alla Residenza.

L'ambito "Attuale Scalo FS" è destinato alle attività produttive e servizi e genera diritti edificatori destinati alle attività produttive.

Gli ambiti "Auzate e Bugnate", "Bellaria" e "Pianura" sono destinati alla Residenza e Servizi e generano diritti edificatori destinati alla Residenza.

L'area di concentrazione dell'edificazione affacciata su via XXV Aprile in corrispondenza con l'Addensamento A.4.3, è destinata alla realizzazione di edifici per Residenza e Attività commerciali (secondo le specifiche regole dell'articolo Norme generali per le attività commerciali); tale area genera diritti edificatori destinati alle Attività commerciali ed è destinata ad accogliere, oltre i propri diritti edificatori, 2.000 mq di SUL di diritti edificatori di pertinenza della Spina verde, con destinazione Attività commerciali.

L'area di concentrazione dell'edificazione delle attività produttive indicata con il n.57 sull'elab. GEO 10 è destinata unicamente all'ampliamento delle attività produttive contigue senza possibilità di nuovi insediamenti e di frazionamento e con l'obbligo di realizzazione delle quote di standard ad esse afferenti che prevedano anche la compensazione per le parti già edificate qualora non rientrino nelle percentuali stabilite dalla legislazione vigente.

L'acquisizione del diritto edificatorio comporta la cessione gratuita al comune dell'area che lo ha generato e l'utilizzo della stessa esclusivamente per incrementare l'attuazione della dotazione di spazi pubblici.

### **5. Diritti edificatori**

Il Piano attribuisce diritti edificatori ad ogni particella di suolo compresa nell'Area normativa. I diritti edificatori sono espressi mediante Indice di utilizzazione territoriale (Ut) differenziato per aree del sistema territoriale del lago e delle colline ed il sistema territoriale della piana, per particolari categorie.

Sistema territoriale della piana:

indice base 0,15 mq SUL/mq ST

nelle aree classificate in particolari categorie 0,07 mq SUL/mq ST

Sistema territoriale del lago e delle colline:

indice base 0,10 mq SUL/mq ST

nelle aree classificate in particolari categorie                    0,05 mq SUL/mq ST

Categorie che riducono i diritti edificatori, le aree sono riportate nella tavola P.3 Diritti edificatori:

- **Aree rilevate come boscate e cespugliate** nelle indagini specialistiche e aree comprese nel vincolo ambientale D.Lgs 42/04 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", art. 142, lettera g;
- **Rispetto ferroviario** (DPR 753/80 art. 49) la diminuzione dei diritti edificatori permane sulle linee esistenti e di progetto; le limitazioni all'edificare cessano con la chiusura della linea;
- **Rispetto cimiteriale** (TULS RD 1265/34 art. 338)
- Aree classificate nella **classe di fattibilità III dalle indagini idrogeologiche** allegate al parere condiviso del 2003.

I diritti edificatori si realizzano nelle aree indicate dal piano, secondo le corrispondenze indicate tra ambiti.

E' possibile realizzare i diritti edificatori nell'Area normativa Residenza consolidata secondo le specificazioni riportate nell'apposito articolo, al punto 8. Interventi di completamento urbanistico

I diritti edificatori di proprietà comunale possono essere realizzati in ogni ambito, a prescindere dall'ambito cui sono relativi; in ogni caso debbono essere rispettati i parametri urbanistici generali (punto 6.1), i parametri urbanistici dei singoli ambiti (6.2) e le prescrizioni operative (8).

Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Nel caso di cessione gratuita degli edifici all'Amministrazione per usi pubblici –classificati in Aree pubbliche– la SUL non viene decurtata dai diritti edificatori.

Nel caso di mantenimento per usi privati, comunque tra quelli ammessi dalle destinazioni d'uso, la SUL mantenuta è sottratta alle quantità edificabili.

## 6.1 Parametri urbanistici

### Altezza massima

Sistema territoriale della piana:	3 piani fuori terra
Sistema territoriale del lago e delle colline:	2 piani fuori terra

### Densità fondiaria di concentrazione dei diritti edificatori

Per ogni ambito delle aree di concentrazione dell'edificazione, aree entro cui si realizzano i diritti edificatori, il piano indica la **densità**, espressa con Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) mq Sul/mq Sf .

Tale parametro è proporzionale alla presenza di aree nelle categorie che riducono i diritti edificatori.

La densità può essere incrementata del 10% [esempio da 0,2 a 0,22] :

- nel caso di cessione di aree per la viabilità esterne all'Area normativa di Riquilificazione, secondo il successivo punto 11. Viabilità su aree di proprietà privata;
- nel caso si produca la verifica, mediante una relazione con planimetrie, simulazioni grafiche tridimensionali, valutazioni quantitative, del miglior inserimento nell'ambiente circostante.

La densità può essere diminuita del 10% [esempio da 0,2 a 0,18] con la verifica, mediante una relazione con planimetrie, simulazioni grafiche tridimensionali, valutazioni quantitative, che un ambito pari a quello da prendere in considerazione per le modifiche alle prescrizioni operative (art.

13, comma 4, LUR) (cfr. successivo punto 9) possa adeguatamente accogliere l'edificazione dell'insieme dei diritti edificatori relativi.

Il valore del parametro di densità effettivamente utilizzato deve essere sancito nelle convenzioni.

Quota di superficie verde permeabile nel lotto : minimo 25%

#### Sezioni stradali

Le classificazioni stradali sono specificate nella tavola P.5 Viabilità e sezioni stradali.  
La sezione minima della strada di quartiere è di 8 metri.

#### Destinazioni dettagliate per le Aree pubbliche e Dotazioni territoriali

Sono riportate nella tavola P.1 Planimetria delle regole.

Le Aree di concentrazione dell'edificazione comprese negli Ambiti di elevata qualità paesistico - ambientale sottoposti a Piano Paesistico di competenza regionale (art. 2.6 PTP) sono operabili solo dopo l'approvazione del Piano Paesistico.

## **6.2 Parametri urbanistici per singoli ambiti**

### **Parco San Lorenzo - Sistema territoriale del lago e delle colline**

I diritti edificatori del Parco si realizzano nell'ambito di Bellaria.

Tutte le aree del Parco sono classificate Aree pubbliche Dotazioni territoriali.

L'acquisizione dei diritti edificatori per realizzare servizi, infrastrutture e dotazioni territoriali dovrà avvenire prioritariamente a partire da quelli contigui alle aree costruite.

### **Parco delle Rimembranze - Sistema territoriale della piana**

I diritti edificatori del Parco si realizzano nell'ambito Pianura.

Tutte le aree del Parco sono classificate Aree pubbliche Dotazioni territoriali.

L'acquisizione dei diritti edificatori per realizzare servizi, infrastrutture e dotazioni territoriali dovrà avvenire prioritariamente a partire da quelli contigui alle aree costruite.

### **Spina Verde - Sistema territoriale della piana**

I diritti edificatori del Parco si realizzano nell'ambito Pianura.

2.000 mq di Sul vengono realizzati nell'area di concentrazione dell'edificazione affacciata su via XXV Aprile in corrispondenza con l'Addensamento A.4.3, destinata alla realizzazione di edifici per Residenza e Attività commerciali.

Tutte le aree dell'ambito sono classificate Aree pubbliche Dotazioni territoriali.

L'acquisizione dei diritti edificatori per realizzare servizi, infrastrutture e dotazioni territoriali dovrà avvenire prioritariamente a partire da quelli contigui alle aree costruite.

### **Auzate e Bugnate - Sistema territoriale del lago e delle colline**

Per le aree di concentrazione dell'edificato:

indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,21 mq Sul/mq Sf

Le Dotazioni territoriali in totale sono oltre il 53% della ST.

L'acquisizione dei diritti edificatori per realizzare servizi, infrastrutture e dotazioni territoriali dovrà avvenire prioritariamente a partire da quelli contigui alle aree costruite.

### **Bellaria - Sistema territoriale del lago e delle colline**

Ambito in cui si realizzano i diritti edificatori dell'ambito del Parco di San Lorenzo.

Per le aree di concentrazione dell'edificato:

indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,20 mq Sul/mq Sf

Le Dotazioni territoriali dell'ambito di Bellaria sono oltre il 32% della ST.

L'acquisizione dei diritti edificatori per realizzare servizi, infrastrutture e dotazioni territoriali dovrà avvenire prioritariamente a partire da quelli contigui alle aree costruite.

### **Pianura - Sistema territoriale della piana**

Per le aree di concentrazione dell'edificato:

indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,30 mq Sul/mq Sf

Sull'area di concentrazione dell'edificazione affacciata su via XXV Aprile in corrispondenza con l'Addensamento A.4.3 si realizzano 2.500 mq SUL, corrispondenti ai propri diritti edificatori ed a 2.000 mq di SUL di diritti edificatori di pertinenza della Spina verde.

Le Dotazioni territoriali dell'ambito sono oltre il 46% della ST.

L'acquisizione dei diritti edificatori per realizzare servizi, infrastrutture e dotazioni territoriali dovrà avvenire prioritariamente a partire da quelli contigui alle aree costruite.

### **Attuale Scalo FS - Sistema territoriale della piana**

Per l'ambito sono individuati due diversi e alternativi regimi normativi:

A. "Attività ferroviarie insediate"

B. "Trasformazione delle aree dismesse".

Il passaggio da un regime normativo all'altro avviene con la delibera del Consiglio Comunale che dichiara l'ambito 'zona di recupero' ai sensi della L. 457/78.

Nel regime "Attività ferroviarie insediate" sono ammesse solo funzioni ed interventi legati alla gestione del servizio ferroviario ed operate dai soggetti istituzionali e proprietari. Gli interventi si operano con titolo abilitativo singolo.

Nel regime "Trasformazione delle aree dismesse" l'ambito è destinato alle Attività produttive.

Sono vietate le attività principali di commercio all'ingrosso, deposito e stoccaggio ed autotrasporto.

Per le aree di concentrazione dell'edificato:

indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,12 mq Sul/mq Sf

Le Dotazioni territoriali dell'ambito sono oltre il 30% della ST.

## **7. Modalità di attuazione**

Il PRG, per l'intera area normativa, indica le prescrizioni operative di cui all'art. 13, comma 4, LUR e può pertanto essere attuato mediante singolo titolo abilitativo convenzionato, qualora coerente con tutte le prescrizioni del punto 8 "Prescrizioni operative" del presente articolo.

## **8. Prescrizioni operative (art. 13, comma 4, LUR)**

Le prescrizioni operative, vincolanti nel caso di titolo abilitativo singolo, sono indicative in caso di pianificazione attuativa.

### **Prescrizioni cartografiche**

La cartografia di piano individua tre diversi utilizzi del suolo:

- aree di concentrazione dell'edificazione,
- viabilità,

- aree per Servizi e Dotazioni territoriali, individuano planimetricamente le aree che dovranno essere cedute gratuitamente all'Amministrazione comunale. Le aree di proprietà della Parrocchia di San Giuliano site nell'Ambito Parco San Lorenzo non possono essere utilizzate a fini perequativi e non possono essere destinate a parco pubblico. La loro utilizzazione deve essere mantenuta in naturalità a salvaguardia del sito archeologico ivi presente.

### **Parametri edilizi**

Rapporto di copertura: massimo 30%

Distanza tra pareti finestrate: minimo 10 m

Distanza della costruzione dal confine stradale (Ds):

- Per la viabilità classificate dal PRG le distanze sono indicate nelle tavole di PRG;
- strade di interesse locale non individuate dal PRG: minimo 5 metri dalla carreggiata.

Minimo 5 metri, se non altrimenti indicato nelle tavole di piano.

Distanza della costruzione dal confine (Dc): minimo 5 metri.

E' ammessa la costruzione sul confine del lotto tra lotti compresi nel piano attuativo, nel medesimo titolo abilitativo, in aderenza a preesistenze o di costruzione contestuale.

Recinzioni sul confine stradale

Sono ammesse solo sulle strade residenziali non indicate dal PRG, al servizio dei singoli insediamenti.

Tipologie edilizie

Sono ammesse le tipologie: villino isolato, villino binato, case a schiera, case in linea, nel rispetto dell'altezza massima per sistemi territoriali.

E' ammessa la realizzazione di impianti sportivi, con attenzione al patrimonio arboreo e alla configurazione del suolo.

I posti auto devono essere ricavati al piede degli edifici.

In caso di realizzazione in manufatti autonomi i posti auto dovranno essere :

- interrati o seminterrati (massima sporgenza dal piano di campagna: un metro all'intradosso della copertura), avere la copertura piana ricoperta da un manto vegetale.
- Fuori terra con altezza massima esterna di 2,5 metri, addossati agli edifici principali.

I ricoveri per autovetture possono essere realizzati fuori terra solo per la quantità prescritta per i parcheggi pertinenziali [ora art. 41sexies L 1150/42, modificato art. 2 L 122/89: 1 mq ogni 10 mc].

## **9.1 Modifiche alle Prescrizioni operative**

Per modificare le prescrizioni operative è necessaria l'approvazione di un piano attuativo ed il rispetto delle seguenti prescrizioni.

In caso di introduzione di aree di concentrazione dell'edificazione diverse da quelle già indicate dal Progetto Definitivo e valutate nella Relazione geologica tecnica, è necessario il rispetto dei vincoli sovraordinati, in particolare quelli individuati dal Parere condiviso espresso dal Gruppo interdisciplinare il 10-4-2003, e la presentazione delle Relazione geologico tecnica.

### **Auzate e Bugnate - Sistema territoriale del lago e delle colline**

Per modificare le regole esposte al punto 7 è necessario un Piano Attuativo esteso ad almeno 10.000 mq ST.

### **Bellaria - Sistema territoriale del lago e delle colline**

Per modificare le prescrizioni operative (art. 13, comma 4, LUR) è necessario un Piano Attuativo esteso ad almeno 10.000 mq ST.

### **Parco San Lorenzo - Sistema territoriale del lago e delle colline**

La strada lungo la nuova ferrovia ha una sezione di 8 metri; leggere modifiche del tracciato stradale sono ammesse in fase esecutiva.

La sistemazione del Parco è coordinata da uno schema generale predisposto dall'Amministrazione comunale.

### **Spina Verde - Sistema territoriale della piana**

La sistemazione a verde con pista ciclopedonale ed attrezzature in corrispondenza dell'Area Gentile e delle Scuole è subordinata alle prescrizioni dell'articolo "Valutazione di salubrità dei suoli già utilizzati" e coordinata da uno schema generale predisposto dall'Amministrazione comunale.

### **Parco delle Rimembranze - Sistema territoriale della piana**

Leggere modifiche del tracciato stradale sono ammesse in fase esecutiva.

La sistemazione del Parco è coordinata da uno schema generale predisposto dall'Amministrazione comunale.

### **Pianura - Sistema territoriale della piana**

Per modificare le prescrizioni operative (art. 13, comma 4, LUR) è necessario un Piano Attuativo esteso ad almeno 20.000 mq ST.

### **Attuale Scalo FS - Sistema territoriale della piana**

Per modificare le prescrizioni operative (art. 13, comma 4, LUR) è necessario un Piano Particolareggiato.

## **9.2 Titoli abilitativi**

Il titolo abilitativo diretto è relativo ad intere Aree di concentrazione edilizia o edifici.

## **10. Procedura per intervento diretto**

Il titolo abilitativo convenzionato è subordinato alle prescrizioni dell'art. 7 Diritti edificatori.

Alla richiesta del titolo abilitativo deve essere allegato l'atto unilaterale d'obbligo per l'impegno alla cessione gratuita all'Amministrazione comunale di tutte le aree esterne al lotto di edificazione calcolato secondo il punto 6.2 "Parametri urbanistici per singoli ambiti" del presente articolo.

E' ammessa la cessione gratuita di Aree di concentrazione dell'edificazione in luogo delle Aree pubbliche: l'Amministrazione comunale le assegnerà ad interventi che realizzano diritti edificatori pertinenti solo ad Aree pubbliche.

La edificazione e la trasformazione di manufatti entro cinque metri dai confini è subordinata al consenso trascritto dei proprietari confinanti.

## **11. Interventi di Edilizia Residenziale Pubblica nelle Aree pubbliche**

Nelle aree ormai pubbliche classificate dal PRG "Aree pubbliche e Dotazioni territoriali"

l'Amministrazione comunale può localizzare interventi di Edilizia Residenziale Pubblica per un massimo di 3.000 mq SUL e nel rispetto dei parametri edilizi del precedente punto 8.

## **12. Interventi di Edilizia Residenziale sottoposta a piano attuativo Pa**

Nelle aree identificate con la scritta Pa l'attuazione del PRGC avviene attraverso la formazione di un piano attuativo ai sensi della L.r 56/77 e così come definito all'art. 9 delle presenti NTA.

Il perimetro del SUE previsto per l'ambito unitario in località Ariula/Cascina Bellaria comprende le aree di concentrazione dell'edificazione 40 – 42 e la viabilità St7 (cfr. Elab. GEO 10 ottobre 2010). La progettazione esecutiva dovrà prevedere anche piantumazioni finalizzate a creare fasce cuscinetto tra bosco, edificato e viabilità.

## **Art. 28 - Area normativa di Trasformazione**

### **1. Definizione**

L'area normativa comprende le aree edificate per attività produttive in contesto residenziale da sottoporre ad interventi di trasformazione radicale dell'assetto fisico e funzionale.

### **2. Obiettivi**

Obiettivo del piano è la trasformazione degli ambiti per produrre aree per servizi, infrastrutture residenza ed attività varie.

### **3. Indirizzi di intervento territoriali**

L'indirizzo per l'area normativa è Trasformazione.

### **4. Ambiti**

Il piano individua gli ambiti degli interventi di trasformazione.

Gli ambiti di pianura: Ex Alliata; Ex Bialetti; Rondò; Piazza Marconi.

Gli ambiti di collina: Bellaria trasformazione.

### **5. Destinazioni d'uso**

La destinazione degli ambiti collinari è Residenza.

Nell'ambito Rondò, interessato dall'Addensamento A.3, la destinazione residenziale riguarda almeno il 40% della SUL totale; le destinazioni "Attività urbane" e "Attività commerciali" sono compatibili.

Nell'ambito ex Bialetti la destinazione residenziale riguarda almeno il 60% della SUL totale; la destinazione "Attività urbane" è compatibile.

Negli altri ambiti di pianura la destinazione prevalente, per un minimo del 60% della SUL totale, è Residenza; sono destinazioni compatibili le "Attività urbane"; le attività commerciali, comprese nella destinazione "Attività urbane", sono ammesse per un massimo del 20% della SUL, secondo le specifiche regole.

Il piano, per alcuni ambiti, indica tracciati stradali interni all'area normativa.

### **6. Parametri urbanistici**

La quantità insediabile è pari alla SUL esistente regolarmente assentita.

Nell'ambito ex Bialetti si riedifica la SUL esistente sino a 4.300 mq; gli edifici entro il vincolo cimiteriale vanno comunque demoliti nel corso dell'intervento.

In ogni ambito è comunque riedificabile una quantità di SUL pari ad un Indice di utilizzazione territoriale (Ut) di 0,3 mq Sul/mq St.

#### Altezza massima

Sistema territoriale della piana: 3 piani fuori terra

L'altezza massima può essere elevata a 4 piani fuori terra per conseguire un paesaggio urbano



simile all'intorno.

Sistema territoriale del lago e delle colline: 2 piani fuori terra

Quota di superficie verde permeabile nel lotto : minimo 25%

Distanza della costruzione dal confine stradale (Ds):

Minimo 5 metri, se non altrimenti indicato nelle tavole di piano.

Distanza della costruzione dal confine (Dc):

Minimo 5 metri. E' ammessa la costruzione a 3 metri. E' ammessa la costruzione in aderenza in caso di preesistenze o di costruzione contestuale.

## **7. Aree Pubbliche**

Gli interventi debbono cedere gratuitamente tutte le aree per le urbanizzazioni.

Il calcolo del fabbisogno di aree a servizi viene effettuato secondo l'art. 4 Destinazioni d'uso, per tutte le quantità oggetto dell'intervento.

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

## **8. Modalità di attuazione**

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinati alle prescrizioni dell'articolo "Valutazione di salubrità dei suoli già utilizzati".

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinati a Piano Attuativo o titolo abilitativo convenzionato unico esteso a tutto l'ambito.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi con singolo titolo abilitativo. In caso di cambio d'uso è necessaria una convenzione che regoli la cessione delle aree per servizi e le opere di urbanizzazione.

La edificazione e la trasformazione di manufatti entro cinque metri dai confini è subordinata al consenso trascritto dei proprietari confinanti.

## **Art. 29 - Area normativa Terziario consolidato**

### **1. Definizione**

Aree utilizzate da attività commerciali e ricettive, in prevalenza con edifici recenti, realizzati appositamente per tali destinazioni.

### **2. Obiettivi**

Obiettivo generale del piano è l'adeguamento degli edifici rispetto alle nuove esigenze funzionali ed il miglioramento della dotazione di servizi.

### **3. Indirizzi di intervento territoriali**

L'indirizzo per l'area normativa è Riqualficazione.

### **4. Destinazioni d'uso**

Il piano distingue le aree destinate alle attività ricettive, alle attività commerciali, alle attività urbane. Sono ammesse le attività urbane ed i servizi.

### **5. Interventi sugli edifici esistenti**

Gli interventi sugli edifici di interesse storico - testimoniale, tutti puntualmente individuati nella Planimetria delle regole del piano, sono disciplinati nell'apposito Titolo.

Sugli edifici esistenti regolarmente assentiti e senza interesse storico - testimoniale, effettivamente utilizzati per le destinazioni ammesse per il lotto, sono ammessi i seguenti interventi, come descritti all'articolo "6 - Tipi di intervento":

manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B, demolizione, ricostruzione edilizia.

Sugli edifici esistenti regolarmente assentiti senza interesse storico - testimoniale, utilizzati per destinazioni diverse da quelle ammesse per il lotto, sono ammessi interventi, come descritti all'articolo "6 - Tipi di intervento":

manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo.

### **6. Adeguamento funzionale**

Sugli edifici esistenti regolarmente assentiti, è consentito un incremento del 10% della SUL esistente, con eventuale incremento della superficie coperta del 10% della quantità esistente. Tale adeguamento è operabile oltre i limiti di Ut, Rc, H del punto successivo. L'intervento di adeguamento funzionale è operabile una sola volta durante la validità del PRG.

Gli interventi di ampliamento e sopraelevazione devono produrre i posti auto privati pertinenziali e di uso pubblico per l'intero edificio, nella misura stabilita dalla legislazione vigente.

Gli interventi di adeguamento sono subordinati al rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di distanza dell'area normativa. La dimensione di manufatti per il ricovero delle autovetture non è computato nel rapporto di copertura.

Dopo l'intervento di adeguamento, realizzabile una sola volta durante la validità del PRG, l'edificio deve essere utilizzato per le destinazioni indicate per il lotto.

Le quantità per l'Adeguamento funzionale possono essere realizzate contestualmente alla saturazione dell'indice urbanistico di densità, mai nella nuova edificazione di lotti liberi.

## **7. Parametri urbanistici ed edilizi**

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

Rapporto di copertura: massimo 40% della SF;

Altezza della costruzione: massimo 10 metri;

Quota di superficie verde permeabile nel lotto : minimo 25%

Distanza della costruzione dal confine stradale (Ds):

- viabilità classificate dal PRG: distanze indicate nell'apparato cartografico del PRG;
- strade di interesse locale non individuate dal PRG: minimo 3 metri dalla carreggiata esistente.

Minimo 5 metri, se non altrimenti indicato nelle tavole di piano.

Distanza della costruzione dal confine (Dc):

Minimo 5 metri. E' ammessa la costruzione a 3 metri. E' ammessa la costruzione in aderenza in caso di preesistenze o di costruzione contestuale.

Distanza tra pareti finestrate: minimo 10 m

In caso di realizzazione in manufatti autonomi i posti auto potranno essere:

- fuori terra, con altezza massima esterna di 2,5 metri;
- interrati o seminterrati (massima sporgenza dal piano di campagna: un metro all'intradosso della copertura), avere la copertura piana ricoperta da un manto vegetale. Tali manufatti possono essere realizzati anche al confine del lotto.

I ricoveri per autovetture possono essere realizzati fuori terra solo per la quantità prescritta per i parcheggi pertinenziali [*ora art. 41sexies L 1150/42, modificato art. 2 L 122/89: 1 mq ogni 10 mc*].

## **8. Modalità di attuazione**

Gli interventi sono assoggettati a titoli abilitativi singoli.

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

Gli interventi di adeguamento funzionale e di cambio di destinazione d'uso realizzano i posti auto pubblici o di uso pubblico.

Ogni intervento di incremento della SUL cede gratuitamente le aree per servizi; è ammessa la monetizzazione delle aree per servizi in sostituzione della cessione delle aree per servizi ad eccezione che per i parcheggi.

La edificazione e la trasformazione di manufatti entro cinque metri dai confini è subordinata al consenso trascritto dei proprietari confinanti.

## **Art. 30 - Area normativa Attività produttive consolidate**

### **1. Definizione**

L'area normativa comprende le aree edificate per attività produttive nel comprensorio sud del territorio comunale, coerenti con le individuazioni di area industriale attrezzata sovracomunale (Borgomanero – Gozzano – Briga Novarese) dalla programmazione di area vasta.

### **2. Obiettivi**

Obiettivo generale del piano è il consolidamento delle attività in queste aree, migliorando la dotazione infrastrutturale e di aree a servizi.

Un tale comprensorio produttivo deve essere tutelato dalla frammistione con funzioni incoerenti e deve attrezzare i propri limiti verso le aree residenziali consolidate in modo da diminuire gli influssi indesiderati.

### **3. Indirizzi di intervento territoriali**

L'indirizzo per l'area normativa è Riqualficazione.

### **4. Destinazioni d'uso**

La destinazione principale è Attività produttive, secondo l'articolo "4 – Destinazioni d'uso".

Per le aree affacciate e con accesso sull'Addensamento A.3 è ammessa la destinazione "Attività urbane" e "Attività commerciali", secondo le specifiche regole. Il cambio d'uso avviene con piano attuativo che regoli la realizzazione delle aree per servizi nella misura stabilita dalla LUR; non è ammessa la monetizzazione delle aree per parcheggi.

### **5. Interventi sugli edifici esistenti**

Sugli edifici esistenti regolarmente assentiti e senza interesse storico - testimoniale, effettivamente utilizzati per le destinazioni ammesse per l'area normativa, sono ammessi i seguenti interventi, come descritti all'articolo "6 - Tipi di intervento":

manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B, demolizione, ricostruzione edilizia.

### **6. Adeguamento funzionale**

Sono consentiti interventi di ampliamento e sopraelevazione a saturazione dei parametri urbanistici ed edilizi dell'area normativa.

Su lotti edificati regolarmente assentiti è possibile operare interventi di adeguamento tecnologico e per la sicurezza con un incremento massimo del 10% della SUL insediata, con eventuale incremento della superficie coperta del 10% della quantità esistente. L'intervento su lotti saturi è operabile una sola volta durante la validità del PRG.

Gli interventi di adeguamento devono produrre i posti auto privati pertinenziali relativi all'intervento e, in caso di carenza sull'insieme del lotto, debbono migliorarne la dotazione. Gli interventi di adeguamento sono subordinati al rispetto dei parametri di distanza dell'area normativa.

Dopo l'intervento di adeguamento il lotto deve essere utilizzato per le destinazioni indicate per l'Area normativa.

Le quantità per l'Adeguamento funzionale possono essere realizzate contestualmente alla saturazione dell'indice urbanistico di densità, mai nella nuova edificazione di lotti liberi.

## **7. Parametri urbanistici ed edilizi**

Indice di Utilizzazione Fondiaria: massimo 1 mq SUL/mq SF

Rapporto di copertura: massimo 60% della SF

Altezza della costruzione: massimo 10 m; è ammessa una altezza superiore per impianti

Quota di superficie verde permeabile nel lotto : minimo 25%

Nelle aree a parcheggio e nelle aree cuscinetto dovranno essere previsti filari di alberi.

Distanza della costruzione dal confine stradale (Ds):

- viabilità classificate dal PRG: distanze indicate nell'apparato cartografico del PRG;
- strade di interesse locale non individuate dal PRG: minimo 3 metri dalla carreggiata esistente.

Minimo 5 metri, se non altrimenti indicato nelle tavole di piano.

Distanza della costruzione dal confine (Dc):

verso lotti appartenenti alla medesima area normativa ed alla AN Attività produttive consolidate:

Minimo 5 metri. E' ammessa la costruzione a 3 metri. E' ammessa la costruzione in aderenza in caso di preesistenze o di costruzione contestuale.

Verso lotti confinanti appartenenti ad altre aree normative: minimo 5 metri.

Distanza tra pareti finestrate (edifici per uffici e residenza): minimo 10 m

## **8. Aree a servizi**

Ogni intervento con incremento di SUL oltre 300 mq, al di fuori di piani attuativi o convenzioni che hanno già soddisfatto il fabbisogno di aree per servizi, cede le aree per servizi secondo le quantità stabilite dall'art. 4 Destinazioni d'uso; è ammessa la monetizzazione della quota di aree per servizi

- verde e attrezzature.

## **9. Modalità di attuazione**

Gli interventi si attivano con titolo abilitativo singolo.

La edificazione e la trasformazione di manufatti entro cinque metri dai confini è subordinata al consenso trascritto dei proprietari confinanti.

## **Art. 31 - Area normativa Parco industriale Bemberg**

### **1. Definizione**

L'area normativa comprende le aree dell'insediamento industriale Bemberg ed alcune aree limitrofe da sottoporre ad interventi di riqualificazione produttiva nel medio periodo e per cui non si esclude una radicale ristrutturazione urbanistica in tempi più lunghi.

L'ambito è escluso dalla classificazione di lavorazione a rischio secondo la Direttiva Europea 96/82/CE ed il D.Lgs attuativo 334/99, a seguito della riorganizzazione degli approvvigionamenti, secondo le dichiarazioni e la documentazione fornite dall'azienda.

### **2. Obiettivi**

Obiettivo immediato del piano è la qualificazione dell'attività industriale insediata e l'attivazione di interventi di mitigazione degli effetti legati alle attività insediate verso il tessuto residenziale circostante.

Obiettivo generale di più lungo periodo è la graduale qualificazione dell'ambito con un progressivo inserimento di nuove destinazioni e attività e la creazione di nuovi spazi pubblici.

### **3. Comprensorio**

Il comprensorio Bemberg comprende aree inserite in varie Aree normative anche se la gran parte del comprensorio è inserita nella presente Area normativa.

Le aree esterne all'area normativa sono legate all'attuazione degli interventi di mitigazione, riqualificazione ed eventuale trasformazione del sistema.

### **4. Regimi normativi**

Per l'ambito specificatamente indicato nell'AN sono individuati due diversi e alternativi regimi normativi:

A. "Attività produttive insediate"

B. "Trasformazione delle aree dismesse".

Il passaggio da un regime normativo all'altro avviene con la delibera del Consiglio Comunale che dichiara l'ambito 'zona di recupero' ai sensi della L.457/78; lo studio dell'assetto trasformato sarà accompagnato da variante al PRG. Il paragrafo sul regime normativo B. "Trasformazione delle aree dismesse" ha pertanto valore esemplificativo e non prescrittivo.

### **5. Regime normativo "Attività produttive insediate"**

#### Indirizzi di intervento territoriali

L'indirizzo per il regime normativo "Attività produttive insediate" è Riqualificazione.

#### Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale è Attività produttive.

Nuove aziende sono ammesse solo con piano attuativo esteso all'intera area normativa.

Nell'insieme dell'ambito è ammessa una quantità massima di 500 mq SUL di residenza quale attività complementare di supporto all'attività principale produttiva.

Sono vietate le attività principali di commercio all'ingrosso, deposito e stoccaggio ed autotrasporto.

Gli spazi per le attività commerciali sono ammessi esclusivamente come spazi complementari di supporto alle attività produttive insediate.

### Interventi sugli edifici esistenti

Sugli edifici esistenti regolarmente assentiti e senza interesse storico - testimoniale, effettivamente utilizzati per le destinazioni ammesse per l'area normativa, sono ammessi i seguenti interventi, come descritti all'articolo "6 - Tipi di intervento":

manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B, demolizione, ricostruzione edilizia, ampliamento e sopraelevazione.

Gli interventi di nuova edificazione, ampliamento e sopraelevazione possono incrementare la SUL esistente del 5%.

### Parametri urbanistici ed edilizi

Gli interventi devono rispettare i seguenti parametri, calcolati sull'area normativa:

Rapporto di copertura: massimo 50% per interventi con singolo titolo abilitativo; 60% per il PA;

Altezza della costruzione: massimo 10 m; è ammessa una altezza superiore per impianti

Distanza della costruzione dal confine stradale (Ds):

Minimo 5 metri, se non altrimenti indicato nelle tavole di piano.

Distanza della costruzione dal confine (Dc): Minimo 5 metri.

Distanza tra pareti finestrate: minimo 10 m

### Modalità di attuazione

Il regime transitorio si attua con titoli abilitativi singoli.

Per l'insediamento di nuove aziende e per interventi di nuova edificazione superiori a 800 mq SUL è necessario un piano attuativo esteso all'intera area normativa.

Il piano attuativo localizzerà le aree a servizi per l'intero ambito, compresa la quota di aree a servizi relativa agli edifici esistenti. Il Piano individua con apposita campitura le aree da comprendere prioritariamente tra le cessioni per servizi; il piano attuativo localizzerà la quota rimanente.

Le aree destinate a verde ed attrezzature potranno essere localizzate al di fuori dell'area normativa, prioritariamente tra quelle già destinate a servizi; le aree per parcheggi dovranno essere localizzate all'interno dell'ambito.

Almeno la metà delle aree a servizi dovrà essere ceduta gratuitamente all'Amministrazione comunale, prioritariamente le aree a verde ed attrezzature. Le restanti aree a servizi possono essere asservite all'uso pubblico.

Il piano attuativo preciserà nel dettaglio le aree da cedere gratuitamente per l'infrastrutturazione viaria, in coordinamento con i programmi attuativi del PRG.

## **6. Regime "Trasformazione delle aree dismesse"**

Il comprensorio indicato dal PRG va subordinato alle prescrizioni dell'articolo "Valutazione di salubrità dei suoli già utilizzati" e a Piano Particolareggiato unitario e variante al PRG. Il PP ha come contenuto principale la trasformazione fisica e funzionale dell'ambito, le connessioni di mobilità (anche pedonale e ciclabile) e dei corridoi verdi tra l'abitato di Gozzano, la collina ed il lago.

### Indirizzi di intervento territoriali

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

### **Indicazioni non vincolanti per lo studio del PP e della variante al PRG**

#### Destinazioni d'uso

Per l'ambito sono destinazioni compatibili: Residenza, Attività urbane (massimo 40% SUL

compreso le attività commerciali), Attività commerciali (massimo 10% SUL), Attività produttive (massimo 20% SUL).

Sono vietate le attività principali di commercio all'ingrosso, deposito e stoccaggio ed autotrasporto.

#### Parametri urbanistici ed edilizi

La quantità insediabile è pari alla SUL esistente regolarmente assentita, per un massimo di 90.000 mq SUL.

#### Dotazioni territoriali

L'intervento deve cedere gratuitamente all'Amministrazione comunale una quantità di suolo pari al 10% della superficie territoriale dell'area normativa per verde, oltre il fabbisogno generato dall'intervento stesso. Tale cessione va operata nel comprensorio indicato dal piano.

Il calcolo del fabbisogno di aree a servizi viene effettuato secondo la legislazione regionale, per tutte le quantità oggetto dell'intervento.

Il PP localizzerà le aree a servizi per l'intero ambito; le aree destinate a verde ed attrezzature potranno essere localizzate al di fuori dell'area normativa, prioritariamente tra quelle già destinate a servizi; le aree per parcheggi dovranno essere localizzate all'interno dell'ambito. Le aree per la viabilità principale ed almeno la metà delle aree a servizi dovrà essere ceduta gratuitamente all'Amministrazione comunale, prioritariamente le aree a verde ed attrezzature.

#### Modalità di attuazione

Piano Particolareggiato esteso all'intero comprensorio.

Il PP potrà prevedere la realizzazione nell'ambito di diritti edificatori relativi ad aree esterne (ad esempio il sistema di raccordo ferroviario aziendale), per un massimo del 10% della SUL relativa all'ambito stesso.



## **Art. 32 - Area normativa Attività produttive in localizzazione impropria**

### **1. Definizione**

Aree utilizzate da attività produttive distribuite in localizzazioni improprie rispetto al sistema ambientale circostante; l'intorno rende l'area inidonea alla trasformazione residenziale.

### **2. Obiettivi**

Obiettivo generale del piano è il miglioramento delle relazioni con l'ambiente circostante.

### **3. Indirizzi di intervento territoriali**

L'indirizzo per l'area normativa è Riqualficazione.

### **4. Destinazioni d'uso**

L'area normativa è destinata alle attività produttive.

Sono vietate le attività principali di commercio all'ingrosso, deposito e stoccaggio ed autotrasporto.

### **5. Interventi sugli edifici esistenti**

Sugli edifici esistenti regolarmente assentiti e senza interesse storico - testimoniale, effettivamente utilizzati per le destinazioni ammesse per l'area normativa, sono ammessi i seguenti interventi, come descritti all'articolo "6 - Tipi di intervento":

manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B, demolizione, ricostruzione edilizia.

### **6. Adeguamento funzionale**

E' consentito un intervento di ampliamento e sopraelevazione per adeguamento tecnologico e per la sicurezza con un incremento massimo del 10% della SUL insediata, con eventuale incremento della superficie coperta del 10% della quantità esistente.

L'intervento è operabile una sola volta dalla approvazione del PRG.

Gli interventi di adeguamento devono produrre i posti auto privati pertinenziali relativi all'intervento e, in caso di carenza sull'insieme del lotto, debbono migliorarne la dotazione.

Gli interventi di adeguamento sono subordinati al rispetto dei parametri di distanza dell'area normativa.

Dopo l'intervento di adeguamento il lotto deve essere utilizzato per le destinazioni indicate per l'Area normativa.

### **7. Parametri urbanistici ed edilizi**

Rapporto di copertura: massimo 50% della SF

Altezza della costruzione: massimo 10 m; è ammessa una altezza superiore per impianti

Quota di superficie verde permeabile nel lotto : minimo 25%

Distanza della costruzione dal confine stradale (Ds):

- viabilità classificate dal PRG: distanze indicate nell'apparato cartografico del PRG;
- strade di interesse locale non individuate dal PRG: minimo 3 metri dalla carreggiata esistente.

Minimo 5 metri, se non altrimenti indicato nelle tavole di piano.

Distanza della costruzione dal confine (Dc):

verso lotti appartenenti alla medesima area normativa

Minimo 5 metri. E' ammessa la costruzione a 3 metri. E' ammessa la costruzione in aderenza in caso di preesistenze o di costruzione contestuale.

Verso lotti confinanti appartenenti ad altre aree normative: minimo 5 metri.

Distanza tra pareti finestrate (edifici per uffici e residenza): minimo 10 m

### **Ambito speciale “Centro recupero rifiuti inerti da demolizione”**

Il piano individua l'ambito e attribuisce una capacità edificatoria complessiva di 100 mq SUL per servizi, spogliatoi e spazi di supporto.

## **8. Modalità di attuazione**

Gli interventi si attivano con titolo abilitativo singolo.

La edificazione e la trasformazione di manufatti entro cinque metri dai confini è subordinata al consenso trascritto dei proprietari confinanti.

## **Art. 33 - Area normativa Attività produttive in localizzazione provvisoria**

### **1. Definizione**

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

### **2. Obiettivi**

Obiettivo generale del piano è il trasferimento delle attività insediate ed il parallelo miglioramento delle relazioni dei luoghi con il sistema ambientale e le attività contermini.

Le modificazioni sugli edifici esistenti sono legate al raggiungimento dei limiti di sicurezza delle attività: ogni intervento deve corrispondere ad azioni di miglioramento ambientale.

Nel lungo periodo si propone la trasformazione residenziale.

### **3. Fasi attuative**

Per l'area normativa sono individuati due diversi e alternativi regimi normativi:

A. "Regime transitorio di permanenza delle attività produttive"

B. "Trasformazione delle aree dismesse".

Il passaggio da un regime normativo all'altro avviene con delibera del Consiglio Comunale che classifica l'ambito 'zona di recupero' ai sensi della L. 457/78.

La trasformazione è subordinata alle prescrizioni dell'articolo "Valutazione di salubrità dei suoli già utilizzati" ed all'approvazione di un Piano Attuativo.

### **A. Regime transitorio di permanenza delle attività produttive**

#### **Indirizzi di intervento territoriali**

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

#### **Destinazioni d'uso**

Le aree comprese nell'area normativa sono provvisoriamente destinate alle attività produttive, secondo l'articolo "4 – Destinazioni d'uso".

Nel regime transitorio non sono ammessi cambi d'uso, secondo l'art. 4 "Destinazioni d'uso".

#### **Interventi sugli edifici esistenti**

Sugli edifici esistenti regolarmente assentiti e senza interesse storico - testimoniale, effettivamente utilizzati per le destinazioni ammesse per l'area normativa, sono ammessi i seguenti interventi, come descritti all'articolo "6 - Tipi di intervento":

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

#### **Adeguamenti funzionale**

E' ammesso un intervento di adeguamento, esclusivamente per mantenere o raggiungere i limiti di sicurezza imposti dalla legislazione per i luoghi di lavoro e per motivi di igiene ambientale, con un incremento massimo del 15% della SUL insediata, con eventuale incremento della superficie coperta del 10% della quantità esistente.

Per l'ambito Baraggia, affacciato sulla ex Statale e su via Scuole, è ammesso un intervento di adeguamento di realizzazione di un massimo di 1.000 mq di tettoie, chiuse al massime su due lati.

L'intervento è operabile una sola volta dalla approvazione del PRG.

Gli interventi di adeguamento devono produrre i posti auto privati pertinenziali relativi all'intervento e, in caso di carenza sull'insieme del lotto, debbono migliorarne la dotazione.

Gli interventi di adeguamento sono subordinati al rispetto dei parametri di distanza dell'area normativa.

Dopo l'intervento di adeguamento il lotto deve essere utilizzato per le destinazioni indicate per l'Area normativa.

### **Parametri urbanistici ed edilizi**

Rapporto di copertura: massimo 50% della SF

Altezza della costruzione: massimo 10 m; è ammessa una altezza superiore per impianti

Quota di superficie verde permeabile nel lotto : minimo 25%

Distanza della costruzione dal confine stradale (Ds):

- viabilità classificate dal PRG: distanze indicate nell'apparato cartografico del PRG;
- strade di interesse locale non individuate dal PRG: minimo 3 metri dalla carreggiata esistente.

Minimo 5 metri, se non altrimenti indicato nelle tavole di piano.

Distanza della costruzione dal confine (Dc):

verso lotti appartenenti alla medesima area normativa

Minimo 5 metri. E' ammessa la costruzione a 3 metri. E' ammessa la costruzione in aderenza in caso di preesistenze o di costruzione contestuale.

Verso lotti confinanti appartenenti ad altre aree normative: minimo 5 metri.

Distanza tra pareti finestrate (edifici per uffici e residenza): minimo 10 m

### **Modalità di attuazione**

Il regime transitorio si attua con titoli abilitativi singoli.

La edificazione e la trasformazione di manufatti entro cinque metri dai confini è subordinata al consenso trascritto dei proprietari confinanti.

## **B. Regime “trasformazione delle aree dismesse”**

Mediante un Piano attuativo è possibile promuovere interventi di ristrutturazione urbanistica.

### **Indirizzi di intervento territoriali**

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

### **Destinazioni d'uso**

La destinazione è Residenza.

Per gli ambiti affacciati sull'Addensamento A.3 la destinazione Residenza è pari almeno al 50% della SUL, sono ammesse le destinazioni Attività urbane e Attività commerciali.

Per gli altri ambiti con affaccio sulla SR 229 e su via Caduti per la Libertà la destinazione principale è Residenza, per un minimo del 60% della SUL; sono ammesse le Attività urbane per un massimo del 40% della SUL; le attività commerciali di vicinato, comprese nella destinazione Attività urbane, sono ammesse per un massimo del 20% della SUL, secondo le specifiche regole.

### **Parametri urbanistici ed edilizi**

Capacità edificatoria: è ammessa la riedificazione della SUL esistente regolarmente assentita. In ogni ambito è comunque riedificabile una quantità di SUL pari ad un Indice di utilizzazione territoriale (Ut) di 0,3 mq Sul/mq St.

#### Altezza massima

Sistema territoriale della piana: 3 piani fuori terra

Sistema territoriale del lago e delle colline: 2 piani fuori terra

Nell'ambito Leder Orago, a fronte della totale demolizione degli edifici esistenti, anche di quelli in Area normativa di tutela idrogeologica, si possono riedificare 4.000 mq sul.

E' possibile localizzare aree per servizi sui sedimi classificati in Area normativa di tutela idrogeologica. In caso l'intervento realizzasse le opere di messa in sicurezza, la riedificazione è aumentata di 300 mq sul.

### **Dotazioni territoriali**

Gli interventi debbono cedere gratuitamente tutte le aree per le urbanizzazioni.

Il calcolo del fabbisogno di aree a servizi viene effettuato seconda la legislazione regionale, per tutte le quantità oggetto dell'intervento.

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

## Art. 34 - Area normativa Attività produttive in ambiti attrezzati

### 1. Definizione

L'area normativa comprende aree inedificate destinate alle attività produttive nel comprensorio sud del territorio comunale, coerenti con le individuazioni di area industriale attrezzata sovracomunale (Borgomanero – Gozzano – Briga Novarese) ed in buone condizioni di accessibilità stradale. Nell'area normativa sono comprese le aree per servizi di progetto necessarie per l'insieme del sistema delle attività produttive.

### 2. Obiettivi

Obiettivo generale del piano è la realizzazione di aree per attività produttive in ambiti di consistente dimensione, con buona dotazione infrastrutturale e dotazione di aree a servizi di supporto. Un tale comprensorio produttivo deve essere tutelato dalla frammistione con funzioni incoerenti e deve attrezzare i propri limiti verso le aree residenziali consolidate in modo da diminuire gli influssi indesiderati.

### 3. Indirizzi di intervento territoriali

L'indirizzo per l'area normativa è Trasformazione.

### 4. Destinazioni d'uso

La destinazione principale è Attività produttive, secondo l'articolo "4 – Destinazioni d'uso". L'area di concentrazione dell'edificazione dell'attività produttiva indicata con il numero 58 sull'elab. GEO 10 è destinata unicamente all'ampliamento delle attività produttive contigue, senza possibilità di nuovi insediamenti e di frazionamento e con l'obbligo di realizzazione delle quote di standard ad esse afferenti che prevedano anche la compensazione per le parti già edificate qualora non rientrino nelle percentuali stabilite dalla legislazione vigente.

### 5. Diritti edificatori

Il Piano attribuisce diritti edificatori ad ogni particella di suolo compresa nell'Area normativa. I diritti edificatori sono espressi mediante Indice di utilizzazione territoriale (Ut):

indice base	0,40 mq SUL/mq ST
nelle aree classificate in particolari categorie	0,10 mq SUL/mq ST

Categorie che riducono i diritti edificatori, le aree sono riportate nella tavola P.3 Diritti edificatori:

- **Aree rilevate come boscate e cespugliate** nelle indagini specialistiche e aree comprese nel vincolo ambientale D.Lgs 42/04 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", art. 142, lettera g;
- **Rispetto ferroviario** (DPR 753/80 art. 49) la diminuzione dei diritti edificatori permane sulle linee esistenti e di progetto; le limitazioni all'edificare cessano con la chiusura della linea;
- **Rispetto cimiteriale** (TULS RD 1265/34 art. 338)
- Aree classificate nella **classe di fattibilità III dalle indagini idrogeologiche** allegate al parere
- condiviso del 2003.

E' possibile realizzare nell'area normativa la ricostruzione di SUL di edifici produttivi, demolita in ambiti classificati:

- Area normativa Tutela idrogeologica, tipologia 2. Ambiti edificati produttivi a maggior rischio idraulico da smantellare, con la cessione delle aree classificate nell'Area normativa Tutela idrogeologica;
- Area normativa Attività produttive in localizzazione impropria, con la cessione gratuita delle aree a servizi reperite nell'Area normativa Attività produttive in ambiti attrezzati.

E' possibile realizzare nell'area normativa diritti edificatori relativi ad ambiti dell'Area normativa di Riqualficazione sino al raggiungimento dell'Indice di Utilizzazione Fondiaria massimo. In tal caso le quantità dei diritti edificatori sono così valutati:

indice base 0,2 mq SUL/mq ST

nelle aree classificate in particolari categorie 0,1 mq SUL/mq ST

Contestualmente al titolo abilitativo che ammette la realizzazione dei diritti edificatori o della SUL demolita vanno cedute gratuitamente all'Amministrazione comunale le aree i cui diritti edificatori sono relativi.

I lotti entrati in possesso dell'Amministrazione seguono le regole dell'area normativa di appartenenza.

## 6.1 Parametri urbanistici

Altezza massima: massimo 10 m; è ammessa una altezza superiore per impianti

### Densità fondiaria di concentrazione dei diritti edificatori

Per ogni ambito delle aree di concentrazione dell'edificazione, aree entro cui si realizzano i diritti edificatori, il piano indica la densità, espressa con Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) mq Sul/mq Sf .

Tale parametro è proporzionale alla presenza di aree nelle categorie che riducono i diritti edificatori. La densità può essere incrementata o diminuita del 10%.

L'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) è elevabile fino ad un massimo di 0,8 mq Sul/mq Sf in caso di trasferimenti di diritti edificatori e SUL da altre aree normative; nel contempo il Rapporto di copertura è elevabile al 65% della Sf.

Il valore del parametro di densità effettivamente utilizzato deve essere sancito nelle convenzioni.

Quota di superficie verde permeabile nel lotto : minimo 25% 20% di Sf.

Nelle aree a parcheggio e nelle aree cuscinetto dovranno essere previsti filari di alberi.

### Sezioni stradali

Le classificazioni stradali sono specificate nella tavola P.5 Viabilità e sezioni stradali.

La sezione minima della strada di quartiere è di 8 metri.

### Destinazioni dettagliate per le Aree pubbliche Dotazioni territoriali

Sono riportate nella tavola P1 Planimetria delle regole.

## 6.2 Parametri urbanistici per singoli ambiti

### **Ambito nord ovest**

Per le aree di concentrazione dell'edificato:

- indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,56 mq Sul/mq Sf

Le Dotazioni territoriali sono oltre il 35% della ST.

#### **Ambito sud ovest**

Per le aree di concentrazione dell'edificato:

- indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,48 mq Sul/mq Sf

Le Dotazioni territoriali sono oltre il 37% della ST.

#### **Ambito est**

Per le aree di concentrazione dell'edificato:

- indice di utilizzazione fondiaria (Uf) MINIMO: 0,52 mq Sul/mq Sf

Le Dotazioni territoriali sono oltre il 41% della ST.

### **7. Modalità di attuazione**

Il PRG, per l'intera area normativa, indica le prescrizioni operative di cui all'art. 13 comma 4 LUR e può pertanto essere attuato mediante singolo titolo abilitativo convenzionato, qualora coerente con le prescrizioni operative ed i parametri urbanistici ed edilizi.

### **8. Prescrizioni operative (art. 13, comma 4, LUR)**

Le prescrizioni operative, vincolanti nel caso di titolo abilitativo singolo, sono indicative in caso di pianificazione attuativa.

#### **Prescrizioni cartografiche**

La cartografia di piano individua tre diversi utilizzi del suolo:

- aree di concentrazione dell'edificazione,
- viabilità,
- aree per Servizi e Dotazioni territoriali. Tali aree individuano planimetricamente le aree che dovranno essere cedute gratuitamente all'Amministrazione comunale.

#### **Parametri edilizi**

Rapporto di copertura: massimo **50%** **65%** della SF

Distanza della costruzione dal confine stradale (Ds):

- viabilità classificate dal PRG: distanze indicate nell'apparato cartografico del PRG;
- strade di interesse locale non individuate dal PRG: minimo 3 metri dalla carreggiata esistente.

Minimo 5 metri, se non altrimenti indicato nelle tavole di piano.

Distanza della costruzione dal confine (Dc):

verso lotti appartenenti alla medesima area normativa e all'AN Attività produttive consolidate:  
Minimo 5 metri.

E' ammessa la costruzione sul confine del lotto tra lotti compresi nel piano attuativo, nel medesimo titolo abilitativo, in aderenza a preesistenze o di costruzione contestuale.

Verso lotti confinanti appartenenti ad altre aree normative: minimo 5 metri.

Distanza tra pareti finestrate (edifici per uffici e residenza): minimo 10 m



## **9. Titoli abilitativi e modifiche alle Prescrizioni operative (art. 13, comma 4, LUR)**

Il titolo abilitativo singolo convenzionato è subordinato alle prescrizioni dell'art. 7 Diritti edificatori.

Alla richiesta del titolo abilitativo deve essere allegato l'atto unilaterale d'obbligo per l'impegno alla cessione gratuita all'Amministrazione comunale di tutte le aree esterne al lotto di edificazione calcolato secondo il punto 6 "Parametri urbanistici" del presente articolo.

E' ammessa la cessione gratuita di Aree di concentrazione dell'edificazione in luogo delle Aree per Dotazioni territoriali: l'Amministrazione comunale le assegnerà ad interventi che realizzano diritti edificatori pertinenti solo ad Aree per Dotazioni territoriali.

Il titolo abilitativo singolo convenzionato è relativo ad Aree di concentrazione edilizia di almeno 1.500 mq.

La modifica delle prescrizioni operative è possibile solo con un piano attuativo **di almeno 30.000 mq ST**, fermo restando i parametri urbanistici. In caso di introduzione di aree di concentrazione dell'edificazione diverse da quelle già indicate dal Progetto Definitivo e valutate nella Relazione geologica tecnica, è necessario il rispetto dei vincoli sovraordinati, in particolare quelli individuati dal Parere condiviso espresso dal Gruppo interdisciplinare il 10-4-2003, e la presentazione delle Relazione geologico tecnica.

L'Amministrazione comunale si riserva di approvare un Piano per gli Insediamenti Produttivi per l'Ambito nord ovest e l'Ambito sud ovest.

La edificazione e la trasformazione di manufatti entro cinque metri dai confini è subordinata al consenso trascritto dei proprietari confinanti.

## **Art. 35 - Sistema funzionale**

### **1. Definizione**

Il sistema funzionale è composto dalle aree per servizi e dalle principali infrastrutture, distinte in tre aree normative.

Si tratta di un sistema caratterizzato dalla funzione di supporto alle attività insediate, ambito prioritario dell'intervento pubblico diretto.

L'attuazione delle proposte di piano dovrà avvenire valorizzando le specificità dei luoghi attraversati, con modalità approntate per i diversi sistemi territoriali.

### **2. Obiettivi**

Obiettivi generali del piano sono:

- La qualificazione dell'ambiente urbano e dello spazio pubblico, con la individuazione di una trama di spazi pubblici, connessione tra i diversi servizi e luoghi della vita sociale;
- Il miglioramento della dotazione complessiva di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico.
- Il completamento e la qualificazione delle reti della mobilità (locale e sovralocale) con interventi attenti al valore ambientale dei luoghi.

## **Art. 36 - Area normativa Servizi pubblici e d'interesse pubblico**

### **1. Definizione**

L'area normativa comprende le aree per servizi esistenti e le ipotesi di intervento private di interesse pubblico.

Sono escluse dall'area normativa le previsioni di servizi all'interno degli ambiti in altre Aree normative (ad esempio di Riqualificazione, Trasformazione, Nuclei di antico impianto).

### **2. Obiettivi**

Obiettivi generali del piano sono:

- il potenziamento del polo urbano dei servizi;
- la realizzazione del polo delle attrezzature di interesse generale nel parco della ex petroliera;

### **3. Destinazioni d'uso**

La destinazione d'uso di dettaglio di ogni ambito è riportata con sigle sulla Planimetria delle regole del PRG, secondo la classificazione descritta all'articolo 4 "Destinazioni d'uso" al paragrafo "Attività di servizi".

Il piano indica le aree dei servizi privati di interesse pubblico con apposito simbolo (lettera della destinazione d'uso di dettaglio cerchiata). Per tali ambiti è obiettivo del piano la presenza del servizio e non l'acquisizione pubblica delle aree, che rimangono di proprietà privata.

Il passaggio tra una categoria e l'altra non costituisce variante al PRG ma specificazione attuativa ed è effettuato con voto del Consiglio Comunale, anche contestuale all'approvazione del progetto di intervento, e comporta adeguamento delle sigle di destinazione specifica sulla Planimetria delle regole.

### **4. Interventi sul suolo**

La Planimetria delle regole del PRG riporta la distinzione in due categorie di assetto dei suoli:

- aree per attrezzature;
- spazi pubblici scoperti.

Nelle aree per spazi pubblici scoperti sono comunque ammessi gli edifici di supporto all'attività principale (spogliatoi, locali di ripostiglio, servizi igienici, strutture ristoro).

I vecchi muri di recinzione a parete piena devono essere mantenuti; possono essere oggetto di parziali rifacimenti utilizzando le stesse tecniche, i materiali di recupero ed altri simili, quando lo richiedano le condizioni statiche del manufatto o le modificazioni per ricavare nuovi passi carrai. Per nuove recinzioni sono ammesse cancellate o rete con altezza massima pari a m. 2 su zoccolatura avente altezza massima di cm. 50.

### **5. Interventi sugli edifici esistenti**

Gli interventi sugli edifici di interesse storico - testimoniale, tutti puntualmente individuati nella Planimetria delle regole del piano, sono disciplinati nell'apposito Titolo.

Sugli altri edifici esistenti, regolarmente assentiti ed effettivamente utilizzati per la destinazione Attività di servizi, sono ammessi i seguenti interventi, come descritti all'articolo "6 - Tipi di intervento":

manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B, demolizione, ricostruzione edilizia, ampliamento e sopralzo.

Sugli edifici esistenti regolarmente assentiti, senza interesse storico - testimoniale, utilizzati per destinazioni diverse da quelle ammesse per l'area normativa, sono ammessi interventi, come descritti all'articolo "6 - Tipi di intervento":

manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo.

## **6. Adeguamento funzionale**

Sugli edifici esistenti regolarmente assentiti ed effettivamente utilizzati per la destinazione Attività di servizi, sono ammessi interventi di ampliamento e sopraelevazione, anche oltre l'UF.

Per edifici con SUL compresa tra 80 e 399 mq SUL sono ammessi interventi di ampliamento e sopraelevazione di 40 mq SUL per edificio.

Per edifici con SUL pari o superiore a 400 mq sono ammessi interventi di Ampliamento e sopraelevazione pari al 10% della SUL esistente per edificio, fino ad un massimo di 100 mq SUL.

Gli interventi di adeguamento sono subordinati al rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi dell'area normativa.

Per situazioni esistenti e regolarmente assentite in passato, che superano tali parametri gli interventi di adeguamento dovranno:

- produrre un miglioramento del parametro esistente RC;
- rispettare i parametri di piano Distanza della costruzione dal confine stradale, Distanza della costruzione dal confine, Distanza tra pareti finestrate per l'area normativa;

In caso di edifici di interesse storico – testimoniale tale incremento non è realizzabile con interventi di ampliamento e sopraelevazione ma può essere realizzato come edificio autonomo o in addizione ad altri edifici purché all'interno del lotto.

Dopo l'intervento di adeguamento, realizzabile una sola volta durante la validità del PRG, l'edificio deve essere utilizzato per le destinazioni indicate per l'Area normativa.

Le quantità per l'Adeguamento funzionale possono essere realizzate contestualmente alla saturazione dell'indice urbanistico di densità, mai nella nuova edificazione di lotti liberi.

## **7. Parametri urbanistici ed edilizi**

Indice di Utilizzazione Fondiaria: massimo 0,5 mq SUL/mq SF per aree per attrezzature

Indice di Utilizzazione Fondiaria: massimo 0,1 mq SUL/mq SF per spazi pubblici scoperti

Rapporto di copertura: massimo 40%

Altezza della costruzione: massimo 12 m (sistema territoriale della piana)

2 piani ft (sistema territoriale del lago e delle colline)

Quota di superficie verde permeabile nel lotto : minimo 25%

Distanza della costruzione dal confine stradale (Ds):

Minimo 5 metri, se non altrimenti indicato nelle tavole di piano.

Distanza della costruzione dal confine (Dc):

Minimo 5 metri.

E' ammessa la costruzione a 3 metri. E' ammessa la costruzione in aderenza in caso di preesistenze o di costruzione contestuale.

Distanza tra pareti finestrate: minimo 10 m

## **8. Modalità di attuazione**

Gli interventi si attuano con progetti estesi ad aree significative, comprendenti anche più stralci attuativi, per definire l'assetto di insieme, le connessioni e gli elementi di continuità nel sistema delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e delle aree pubbliche.

Su aree di proprietà privata gli interventi sono subordinati alla stipula di una convenzione che definisca: caratteristiche del servizio di interesse pubblico, modalità di fruizione pubblica delle aree, dei percorsi e dei servizi; durata del servizio.

La edificazione e la trasformazione di manufatti entro cinque metri dai confini è subordinata al consenso trascritto dei proprietari confinanti.

## **9. Interventi ammessi su edifici esistenti di proprietà privata non convenzionati**

In assenza di convenzione attuativa per l'intervento privato finalizzato alla gestione di servizi di interesse pubblico, per gli edifici esistenti di proprietà privata sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

## **10. Prescrizioni per ambiti particolari**

### **Ambito Polo dell'innovazione per il distretto produttivo "petroliera"**

#### **Destinazione d'uso**

Attrezzature di interesse generale (i.d) (zona F ai sensi del DM 1444/68, art. 22 LUR 56/77). L'ambito potrà essere la sede privilegiata del Polo dell'innovazione per il Distretto produttivo locale, con la realizzazione delle attrezzature e infrastrutture relative.  
Metà della superficie territoriale dell'ambito deve essere mantenuta a verde.

#### **Interventi sul suolo e sugli edifici esistenti**

Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ricostruzione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, previa verifica della cogenza dei vincoli indiretti di cui al D.Lgs. 42/2004.

#### **Parametri urbanistici**

Indice di utilizzazione territoriale (Ut): 0,1 mq SUL/mq ST

Altezza massima: tre piani fuori terra; 10 metri per edifici monopiano;

Distanza della costruzione dal confine dell'ambito (Dc): minimo 5 metri

Distanza tra pareti finestrate: minimo 10 m

#### **Modalità di attuazione**

L'intervento può essere assentito per parti ma deve essere preceduto dall'approvazione di un piano particolareggiato riguardante l'intero ambito.

Il tracciato della viabilità potrà subire adeguamenti in fase di progettazione; l'attuazione della viabilità può essere anticipata rispetto al piano attuativo.

## **Ambito attrezzature per il tempo libero Lido di Buccione**

### **Destinazione d'uso**

L'insieme dell'ambito del Lido è dedicato agli usi: a) attrezzature di interesse comune; s) attrezzature sportive; c) campi sportivi all'aperto, aree per lo sport; v) parco, gioco e giardini, spazi pubblici alberati. Sono ammessi i pubblici esercizi integrati nell'assetto complessivo.

### **Interventi sul suolo e sugli edifici esistenti**

I vecchi muri di sostegno e recinzione devono essere mantenuti; possono essere oggetto di parziali rifacimenti utilizzando le stesse tecniche, materiali di recupero o altri simili.

Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ricostruzione edilizia. Sono ammessi interventi di ampliamento e sopraelevazione fino ad un massimo di 100 mq SUL.

L'affido in gestione privata del Lido, o di parte, è regolato da convenzione.

## **Ambito Legionari di Cristo**

Nell'ambito non si applica un indice territoriale o fondiario; sugli edifici esistenti regolarmente assentiti, è consentito un incremento del 10% della SUL esistente.

In caso di edifici di interesse storico – testimoniale tale incremento non è realizzabile con interventi di ampliamento e sopraelevazione ma può essere realizzato come edificio autonomo o in addizione ad altri edifici purché all'interno del lotto.

Dopo l'intervento di adeguamento, realizzabile una sola volta durante la validità del PRG, l'edificio deve essere utilizzato per le destinazioni indicate per l'Area normativa.

## **Art. 37 - Area normativa Mobilità**

### **1. Definizione**

L'area normativa comprende la viabilità e le infrastrutture per la mobilità esistenti e di progetto indicate nella Planimetria delle regole.

Sono escluse dall'area normativa le previsioni viarie all'interno degli ambiti di Riqualficazione e Trasformazione.

### **2. Obiettivi**

Obiettivo prioritario del piano è la realizzazione del sistema principale di circolazione per poter procedere agli interventi di riqualificazione degli assi con flussi diminuiti:

- completamento dell'aggiramento urbano sino alla connessione con la "Cremosina" e la SR per Domodossola;
- completamento della connessione est- ovest tra la "nuova Cremosina" e Briga, con superamento della ferrovia e dell'Agogna.

### **3. Prescrizioni generali**

Le tavole di piano (Planimetria delle regole P.1 e Viabilità e sezioni stradali P.5) indicano:

- le aree per la viabilità;
- i percorsi ciclopedonali di maggiore interesse territoriale;
- la linea di arretramento della edificazione a tutela della viabilità;
- la fascia di rispetto a tutela della viabilità principale di progetto;
- le sezioni stradali di riferimento;

La sezione della strada di quartiere è di 8 metri, compreso spazio per i pedoni.

Le aree per la viabilità comprendono gli spazi da dedicare alla circolazione veicolare e pedonale.

Tali aree possono, in sede di progettazione, subire lievi modificazioni finalizzate agli obiettivi dell'infrastruttura. Tali modificazioni non costituiscono variante al PRG. La nuova viabilità di previsione dovrà prevedere, oltre alle carreggiate ed agli spazi pedonali anche la posa di alberature di specie autoctone che svolgano funzioni di mitigazione ambientale e di arredo urbano.

I percorsi pedonali e ciclabili individuati indicano la rete principale; il percorso definitivo dovrà essere definito in sede di progettazione.

Il piano indica la linea di arretramento per la viabilità esistente e da qualificare, la viabilità minore di progetto; indica la fascia di rispetto per la viabilità territoriale in corrispondenza di aree normative urbane.

La linea di arretramento della edificazione indica il limite entro cui si escludono nuove edificazioni e ampliamenti verso strada, peggiorativi della situazione esistente. La sistemazione del suolo nelle aree comprese tra l'infrastruttura e la linea di arretramento deve prestare la massima attenzione alla sicurezza stradale ed è subordinata alle regole delle aree normative cui le aree appartengono.

All'interno della linea di arretramento e della fascia di rispetto sono ammesse le stazioni di servizio, e le attrezzature connesse alla mobilità quali le pensiline per la fermata degli autobus.

La fascia di rispetto indica l'area di studio per l'individuazione delle opere viarie e delle opere di

sistemazione ambientale relative.

Il progetto preliminare dell'infrastruttura precisa gli assetti per le aree della fascia di rispetto non occupati dalla viabilità.

Il tracciato della nuova strada prevista a Nord dell'abitato di Gozzano ed indicata con la sigla St5 nell'elaborato GEO 10 (Ottobre 2010) è da intendersi indicativo. In sede di progettazione esecutiva dell'opera il tracciato dovrà essere traslato escludendo l'interferenza con l'area sondabile; l'attraversamento dell'Ariula dovrà avvenire tramite ponte avente luce maggiore o uguale a metri 6,00.

#### **4. Edifici esistenti**

Sugli edifici esistenti regolarmente assentiti di proprietà privata, sino all'approvazione del progetto di opera pubblica, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria e demolizione.

Sono inoltre ammessi interventi di ricostruzione edilizia, con riedificazione in aree edificabili attigue. La ricostruzione è consentita anche se il progetto non risulta conforme ai parametri urbanistici ed edilizi relativi all'area normativa di ricostruzione. Dovranno, in ogni caso, essere rispettate le distanze prescritte dal Codice civile.

La ricostruzione edilizia è subordinata alla stipulazione di una convenzione con l'Amministrazione comunale che sancisca la cessione gratuita dell'area ricadente nell'Area normativa della mobilità, come indicata nella Planimetria delle regole del PRG.

#### **5. Viabilità su aree di proprietà privata**

In caso di cessione gratuita all'Amministrazione comunale di aree destinate alla viabilità, l'Amministrazione comunale può rilasciare il titolo abilitativo per l'edificazione di diritti edificatori con destinazione residenziale, calcolati secondo le modalità del punto "Diritti edificatori" dell'articolo "Area normativa di Riquilificazione".

Tali diritti possono essere valutati per aree non classificate nell'Area normativa di Riquilificazione. Tali diritti non possono essere valutati per aree prospicienti lotti classificati nelle aree normative: Residenza consolidata, Residenza con localizzazione impropria, Terziario consolidato, Attività produttive consolidate, Attività produttive in localizzazione provvisoria poiché si tratta di aree di urbanizzazione primaria relativa a lotti già edificati.

L'area di edificazione dei diritti così computati deve essere compresa nelle aree di concentrazione dell'edificazione nell'Area normativa di Riquilificazione.

Contestualmente al rilascio del titolo abilitativo l'Amministrazione comunale valuta l'aggiornamento, per il lotto oggetto dell'intervento, del parametro di densità fondiaria indicato nel punto "Parametri urbanistici per singoli ambiti" dell'articolo "Area normativa di Riquilificazione".

#### **6. Distributori carburante**

I distributori di carburante esistenti confermati sono indicati nella cartografia di piano con simbolo specifico nell'Area normativa mobilità.

Nuovi distributori sono ammessi lungo la nuova Cremosina, nella fascia di rispetto o entro la linea di arretramento.

Ogni impianto può realizzare edifici per un massimo di 300 mq SUL per attività connesse, officine di lavaggio o riparazione. Attività commerciali e pubblici esercizi non possono superare la quota del 30% della SUL totale.

Ogni intervento di edificazione e di adeguamento degli edifici esistenti è subordinato a



convenzione.

## **7. Modalità di attuazione**

Gli interventi infrastrutturali si attuano con progetti comprendenti anche più stralci attuativi, per definire l'assetto dell'insieme dell'infrastruttura e le connessioni e gli elementi di continuità con le aree circostanti.

## **Art. 38 - Area normativa Impianti ferroviari**

### **1. Definizione**

L'area normativa comprende le aree per le infrastrutture ferroviarie esistenti confermate e di progetto, secondo le indicazioni della Planimetria delle regole.

Sono escluse dall'area normativa le aree oggi in uso ma non più necessarie per il servizio ferroviario, secondo l'Accordo stipulato con gli Enti competenti.

### **2. Obiettivi**

Obiettivo generale del piano è il raddrizzamento della “gobba ferroviaria di Gozzano”, come premessa per la riqualificazione delle aree oggi in uso ferroviario.

### **3. Prescrizioni generali**

L'intervento nelle aree ferroviarie è riservato alle società competenti.

Le aree di proprietà delle società ferroviarie oggi ancora in uso, per cui è programmata la dismissione, sono disponibili a tutti gli interventi per garantire l'esercizio sino all'effettiva dismissione.

Le aree di proprietà di aziende industriali e adibite a raccordi possono essere oggetto di qualificazione per migliorare il passaggio ferroviario e per migliorarne la compatibilità con le attività contermini.

### **4. Vincoli e tutele**

Secondo il DPR 753/80, articolo 49, e l'articolo 5.8 del PTP, è istituita una fascia di rispetto di m. 30 dalla rotaia più esterne; non sono ammesse deroghe nel caso di nuova costruzione e ricostruzione edilizia di edifici esistenti.

La necessità di tutela decade con la chiusura della linea.

La linea odierna, denominata “gobba di Gozzano” è tutelata per tutto il periodo di effettivo uso; la linea da realizzare è tutelata dal PRG.

Le aree interessate da entrambe le tutele permangono nelle categorie con diritti edificatori diminuiti nell'Area normativa Attività produttive in ambiti attrezzati e nell'Area normativa di Riqualificazione.

## **Titolo III – Le modificazioni edilizie**

### **Art. 39 – Classificazione degli edifici di interesse storico - testimoniale ed in ambiti di interesse storico**

#### **1. Principi delle regole per interventi sugli edifici esistenti**

Gli interventi sugli edifici esistenti sono regolati in funzione dei contenuti storico- testimoniali e delle relazioni tra edifici, sono finalizzati al recupero del patrimonio edilizio esistente ed al miglioramento della qualità urbana, all'adeguamento degli edifici per una migliore qualità dell'abitare.

Gli interventi ammessi sono definiti, per l'insieme degli edifici, nelle regole di ogni area normativa ad eccezione degli edifici di interesse storico – testimoniale.

Gli edifici di interesse storico – testimoniale, tutti puntualmente indicati nelle tavole di piano, sono regolati per categorie e parti di edifici e sono disciplinati dal presente Titolo, a prescindere dall'area normativa di appartenenza.

#### **2. Categorie degli edifici e Modificazioni edilizie**

Le categorie degli edifici sono:

- Edifici vincolati per il particolare interesse pubblico, con Modificazione edilizia 1; edifici vincolati per il particolare valore testimoniale e l'interesse pubblico alla tutela;
- Edifici di particolare rilevanza storica, con Modificazione edilizia 2;
- palazzi e ville da tutelare e valorizzare per i caratteri ancora visibili;
- Edifici di valore storico – documentario, con Modificazione edilizia 3;
- edifici segnalati per collocazione urbana e caratteri propri;
- Edifici di valore storico – documentario da adeguare, con Modificazione edilizia 4;
- edifici segnalati per collocazione urbana e caratteri propri da adeguare;
- Edifici di interesse documentario da adeguare, con Modificazione edilizia 5;
- edifici che, per collocazione urbana, sono passibili di interventi finalizzati al recupero del piano terra per attività commerciali ed al servizio della città;
- Edifici recenti o privi di interesse documentario, con Modificazione edilizia 6;
- edifici storici che per le successive modificazioni hanno perso i caratteri di interesse documentario; edifici recenti in ambiente storico;
- Edifici recenti con configurazione estranea all'ambiente urbano con Modificazione edilizia 7;
- Edifici recenti con proporzioni estranee all'ambiente storico; edifici storici pesantemente modificati;

Gli edifici compresi nelle Modificazioni edilizie 1, 2 e 3 sono classificati di interesse storico – artistico ai sensi dell'art. 24 LUR.

Gli edifici compresi nelle modificazioni edilizie 1,2,3 e 4 sono classificati di interesse storico artistico e/o storico-documentale ai sensi dell'art.24 della L.R. 56/77 e s.m.i. essi interessano anche edifici oggetto di vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004 per i quali è richiesta specifica autorizzazione da parte della Soprintendenza del Piemonte. Per i manufatti significativi e gli elementi testimoniali presenti nel territorio comunale, esterni ai nuclei di antico impianto, ma individuati nel “Repertorio dei beni Storico-testimoniali” e graficamente riportati nelle Tav. A.6.1 e A.6.2 sono ammessi unicamente interventi di restauro e risanamento conservativo.

### 3. Parti degli edifici

Le parti degli edifici sono così definite:

- Fronte degli edifici verso spazi pubblici;
- comprende le fronti e le coperture (orditura, falde, abbaini, camini e altri elementi accessori) prospettanti su spazio pubblico ad eccezione del piano terra;
- Piano terra del fronte degli edifici verso spazi pubblici;
- Comprende anche gli androni di collegamento con spazi di cortile e di giardino privato;
- Fronte degli edifici verso spazi privati;
- comprende le fronti interne, i risvolti, i raccordi e le coperture (orditura, falde, abbaini);
- Interno dei corpi di fabbrica;
- comprende gli ambienti delimitati dalle fronti interne ed esterne;

### 4. Contenuti delle Modificazioni edilizie

Modificazione edilizia	Fronte verso spazi pubblici	Fronte (p. terra) verso spazi pubblici	Fronti interni	Corpo di fabbrica
Modificazione edilizia 1	Restauro	Restauro	Restauro	Restauro
Modificazione edilizia 2	Restauro	Restauro	Risanamento conservativo	Risanamento conservativo
Modificazione edilizia 3	Risanamento conservativo	Risanamento conservativo	Ristrutturazione edilizia A	Ristrutturazione edilizia A
Modificazione edilizia 4	Risanamento conservativo	Risanamento conservativo	Ristrutturazione edilizia A	Ristrutturazione edilizia B <sup>“*”</sup>
Modificazione edilizia 5	Risanamento conservativo	Ristrutturazione Edilizia A	Ristrutturazione edilizia A	Ristrutturazione edilizia B
Modificazione edilizia 6	Ristrutturazione Edilizia A	Ristrutturazione Edilizia A	Ristrutturazione Edilizia B	Ristrutturazione edilizia B
Modificazione edilizia 7	Ristrutturazione Edilizia B	Ristrutturazione Edilizia B	Ristrutturazione Edilizia B	Ristrutturazione Edilizia B

“\*” solo in assenza di elementi testimoniali significativi quali: solai lignei, elementi decorativi, elementi lapidei, ecc. che dovranno comunque essere mantenuti.

### 5. Contenuti specifici delle Modificazioni edilizie

Al piano terreno dei fronti verso spazi pubblici gli interventi di Ristrutturazione edilizia sono finalizzati alla realizzazione di nuove **aperture per attività** con frequentazione di pubblico che dovranno comunque mantenere le partiture verticali con rapporto massimo di 1 di base e 3 di altezza. La realizzazione di tamponamenti o nuove aperture è ammessa esclusivamente con un progetto di insieme per il riordino dell'intero fronte che ne salvaguardi i caratteri tipologici del fabbricato. Verso spazi pubblici è vietata la realizzazione di aperture per locali dedicati al ricovero di autovetture.

Negli interventi di Ristrutturazione edilizia è ammessa la realizzazione di soppalchi e l'incremento della SUL esistente solo all'interno della sagoma volumetrica esistente previo recupero delle quote di standard ad esse afferenti.

Al fine del riuso residenziale degli **edifici di supporto** un tempo relativi alle attività agricole è

ammesso l'incremento della SUL attraverso la realizzazione di nuove solette o soppalchi esclusivamente entro la sagoma dell'edificio esistente; contestualmente ad interventi sulla copertura è possibile spostare la quota della gronda e/o del colmo per un massimo di 90 cm di cm 30 per il consolidamento statico del fabbricato.

**Gli edifici di supporto** alle attività agricole (stalle, fienili, casseri), purché in muratura, individuati dal piano con apposito perimetro di edificio ma sprovvisti di una propria classificazione di Modificazione edilizia sono modificabili con interventi di Ristrutturazione edilizia B che mantenga comunque una progettazione/trasformazione coerente con il contesto in cui è inserito.

I manufatti segnalati senza il perimetro degli edifici e coperti dal retino per la classificazione degli spazi scoperti sono passibili di interventi di manutenzione ordinaria e di demolizione. Nei casi di demolizione la misura equivalente alla superficie coperta del manufatto può essere ricostruita come SUL in edifici vicini classificati con la Modificazione edilizia 7.

Per gli edifici modificabili con interventi di ristrutturazione edilizia B è possibile procedere ad interventi di ricostruzione edilizia; in tali interventi il sedime al suolo dell'edificio demolito può essere modificato.

Per gli edifici in cui è ammessa integralmente e/o parzialmente la ristrutturazione edilizia di tipo B è possibile realizzare interventi di parziale sostituzione edilizia così come definito nella Circolare P.G.R.n. 5/SG/URB mantenendo il più possibile la tipologia del fabbricato originario.

## **6. Tutela storica e standard edilizi funzionali**

Gli edifici con vincoli di piano che impediscono la modificazione delle aperture e lo spostamento di solette possono mantenere le quote interne esistenti e gli attuali rapporti aeroilluminanti. Il progetto di recupero dovrà indicare gli usi dei locali, le integrazioni nella ventilazione forzata e gli accorgimenti per migliorare la funzionalità dell'edificio.

## **7. Tutela storica ed adeguamenti funzionali**

Al fine di perseguire la tutela storica per gli edifici classificati con le Modificazioni edilizie 1, 2, 3, 4, 5, 6, gli interventi di adeguamento funzionale previsti nelle varie aree normative possono realizzarsi con edifici autonomi. Negli edifici di interesse storico-testimoniale è proibita la sopraelevazione e l'addossamento di manufatti è ammesso solo per i fronti su cui è ammessa la ristrutturazione edilizia.

## **Art. 40 - Configurazioni e materiali per gli interventi sugli edifici di interesse storico - testimoniale ed in ambiti di interesse storico**

Gli interventi sugli edifici di interesse storico - testimoniale ed in ambiti di interesse storico, compresi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, dovranno essere eseguiti a partire da uno studio sui materiali da costruzione, forme e tinte in conformità ai caratteri storico- ambientali degli edifici e dell'ambiente urbano circostante.

Particolare attenzione dovrà essere prestata ai sistemi distributivi esterni in legno, curando la valorizzazione di tale materiale e di tali elementi caratterizzanti l'edilizia storica.

Gli eventuali elementi architettonici e decorativi (quali ad es. portali, affreschi, fontane), le sistemazioni del suolo (lastricati, acciottolati), i muri a secco, così come indicati negli elaborati di piano e nel repertorio redatto per l'adeguamento al PTP sono da conservare e valorizzare.

I materiali per le parti esterne dell'edificio devono essere di tipo tradizionale:

- per le coperture si prescrive l'uso di tegole in laterizio;
- per i rivestimenti esterni si prescrive l'uso dell'intonaco civile a calce e coloriture in tempera; sono vietati gli intonaci plastici ed i rivestimenti in gres- ceramico, piastrelle;
- per gli infissi esterni si prescrive l'uso di serramenti in legno con ante; è vietato l'uso di tapparelle avvolgibili in qualsiasi materiale, anche per la chiusura di vetrine. Potranno essere utilizzati profili metallici ferro- finestra, adeguatamente studiati solo ed esclusivamente per formazione di vetrine ai piani terra.

E' vietata la realizzazione di nuovi balconi in aggetto; è ammessa la modificazione del sistema distributivo dei ballatoi, trasformandoli in balconi, purché rimangano per tutta la loro estensione; è ammessa la realizzazione di logge nella modificazione dei casseri.

Gli accessi ai posti auto entro gli edifici si realizzano dalle fronti interne (classificate con interventi di Ristrutturazione edilizia A) e non su spazi pubblici, le aperture debbono essere coerenti con la partitura dei fronti.

Particolare attenzione è da prestare alla composizione delle fronti, nel ridisegno dei tamponamenti e delle aperture: la realizzazione di tamponamenti o nuove aperture è ammessa esclusivamente con un progetto di insieme per il riordino delle fronti interessate (verso spazi pubblici o fronti interne) dell'intero edificio.

Gli interventi devono sempre indicare l'assetto fisico e funzionale degli **spazi scoperti** e promuoverne la qualificazione; la pavimentazione dei **cortili** va realizzata con l'uso esclusivo di materiali tradizionali.

L'introduzione di **ascensori e di impianti tecnologici**, quando sia richiesto da esigenze di recupero funzionale, deve avvenire senza che ciò arrechi danno alle caratteristiche tipologiche, ai pregi delle strutture, soprattutto orizzontali.

Non sono comunque ammessi volumi tecnici emergenti dalla copertura.

Sono ammessi nuovi volumi tecnici solo se addossati a fronti interni classificati con gli interventi di Ristrutturazione edilizia.

## **Art. 41 - Documentazione tecnica per le domande di intervento sugli edifici in ambiti di interesse storico - documentario**

Ai sensi dell'art.52 del RD n.2537 23-10-1925, i progetti relativi ad interventi su edifici di pregio debbono essere redatti da professionisti dotati di esperienza in materia di restauro.

Per gli edifici classificati con le **Modificazioni edilizie 1, 2, 3, 4, 5 e 6**, gli interventi edilizi, esclusa la manutenzione ordinaria, dovranno essere assentiti sulla base di una documentazione che permetta di valutare i caratteri storico- documentari degli edifici e dell'ambiente urbano circostante e l'adeguatezza del progetto a tali caratteristiche:

- Documentazione fotografica delle fronti e/o parti oggetto di intervento con riferimento ai legami con l'insieme e l'intorno urbano;
- Rilievo quotato di dettaglio (scala di esempio 1:50); per interventi parziali il rilievo sarà esteso ad una porzione significativa dell'edificio con evidenziazione dei caratteri, dei materiali esistenti e dei legami con le parti adiacenti; eventuale segnalazione sugli elaborati di rilievo delle epoche di costruzione delle diverse parti dell'edificio; integrazione con rilievi in scala di dettaglio relativi agli elementi significativi;
- Progetto quotato in scala 1:50 o in scala appropriata in piante, prospetto e sezioni degli interventi, con l'indicazione dei materiali da utilizzare;
- Relazione di rilievo e di progetto.

La documentazione sottoscritta dal professionista permette di verificare la classificazione operata dal piano. Ad eccezione degli edifici classificati di interesse storico – artistico ai sensi dell'art. 24 LUR tale documentazione è il materiale di base per procedere ad eventuale riclassificazione della Modificazione edilizia. Tali adeguamenti del PRG si apportano con l'approvazione della relazione dell'Ufficio Tecnico che motivi le scelte, con il voto del Consiglio Comunale e le procedure previste dal comma 8, lettera f, dell'art. 17 LUR.

Gli interventi sugli edifici in ambiti di interesse storico, classificati con la **Modificazione edilizia 7** dovranno essere assentiti sulla base di una documentazione che permetta di valutare i caratteri storico- ambientali dell'ambiente urbano e l'adeguatezza del progetto a tali caratteristiche.