

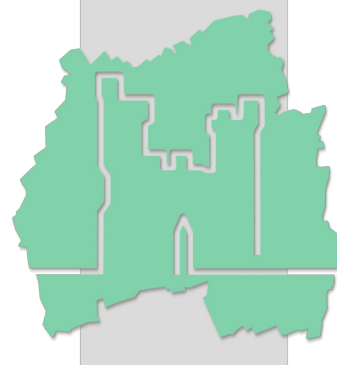
REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI NOVARA



COMUNE DI MOMO

PRGC MOMO

identità e rinascita



VARIANTE GENERALE

ai sensi dell' art. 15 L.R. 56/77

PROGETTO DEFINITIVO

APPROVATA CON D.C.C. N° 11 DEL 19/03/2019

ELABORATO E

NORME DI ATTUAZIONE



Arch. Gian Carlo Paglia
Arch. Maria Luisa Paglia
Arch. Valeria Santoro

STUDIO ASSOCIATO ARCHITETTI PAGLIA
pianificazione e consulenza urbanistica

via per Cuceglio 5 - AGLIÈ / via Gropello 4 - TORINO
t. 0124.330136 - studio@architettipaglia.it
www.architettipaglia.it

con
Arch. Anna Maria Donetti
Geom. Luca Frasca
Arch. Pian. Samantha Machetto

Dott. Davide Murgese
Corso Palestro 9 - 10122 Torino
Agr. dott.ssa Daniela Testa
Corso Laghi 64 - 10051 Avigliana (To)

4e-arth®

for Environment, for Ecology, for Education, for earth, our planet

Dott. ssa geol. Iliaria Stringa
Via San Rocco 2 - 10080 Oglianico (To)

Studio MRG

Ing. Marco Gamarra
Via Borgaro, 103 - 10149 TORINO
t. 011.5692863 - c. 338.2765705
info@studiomrg.it - www.studiomrg.it

L'URBANISTA
Arch. Gian Carlo Paglia

IL GEOLOGO
Dott.ssa Geol. Iliaria Stringa



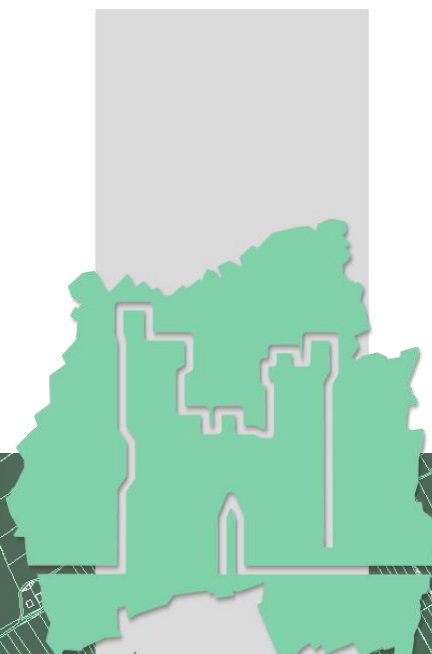
IL SINDACO
Avv. Michela Leoni

IL SEGRETARIO
Dott. Michele Gugliotta

IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO
Geom. Marco Bordin



COMUNE DI
MOMO



identità e rinascita

VARIANTE
GENERALE
PRGC

**NORME DI
ATTUAZIONE**



STUDIO ASSOCIATO ARCHITETTI PAGLIA
PIANIFICAZIONE E CONSULENZA URBANISTICA
Arch. Gian Carlo Paglia - Arch. Maria Luisa Paglia - Arch. Valeria Santoro
via Per Cuceglio, 5 | 10011 | Agliè (TO)
☎ 0124/330136 ✉ studio@architettipaglia.it
www.architettipaglia.it



for environment. for ecology. for education. for earth. our planet

Dott. Davide Murgese | c.so Palestro, 9 | 10122 | Torino
Agr. Dott.ssa Daniela Testa | c.so Laghi, 64 | 10051 | Avigliana (TO)
✉ info@4e-arth.eu
www.4e-arth.eu



Ing. Marco Gamarra
via Borgaro, 103 | 10149 | Torino
☎ 011/5692863 ✉ info@studiomrg.it
www.studiomrg.it

Dott.ssa Geol. Ilaria Stringa | via San Rocco, 2 | 10080 | Oglianico (TO)

INDICE

PARTE PRIMA NORME PER L'INTERO TERRITORIO		7
SEZIONE I NORME GENERALI		7
TITOLO I	Finalità e contenuti	7
▶ Art.1	Natura e finalità del PRG	9
▶ Art.2	Elaborati del PRG	11
▶ Art.3	Carattere e valenza delle disposizioni del PRG	13
TITOLO II	Definizioni	15
▶ Art.4	Destinazioni d'uso	17
▶ Art.5	Parametri edilizi e urbanistici	21
▶ Art.6	Interventi edilizi	23
TITOLO III	Attuazione del PRG	27
▶ Art.7	Modalità di intervento attuativo	29
▶ Art.8	Strumenti urbanistici esecutivi	30
▶ Art.9	Permesso di costruire convenzionato	32
▶ Art.10	Modalità abilitative non convenzionate	33
▶ Art.11	Attuazione della capacità edificatoria	34
▶ Art.12	Dotazione di aree pubbliche	36
TITOLO IV	Disciplina dell'attività edilizia	39
▶ Art.13	Requisiti basilari di insediabilità	41
▶ Art.14	Contributi di costruzione: corresponsione e scomputo	43
▶ Art.15	Qualità del paesaggio urbano e rurale	45
▶ Art.16	Parcheggi privati	46
▶ Art.17	Distanze tra i fabbricati	47
▶ Art.18	Distanze dai confini	48
TITOLO V	Costruzioni accessorie e usi del suolo non edificatori	51
▶ Art.19	Definizione delle strutture accessorie	53
▶ Art.20	Fabbricati interrati	54
▶ Art.21	Bassi fabbricati	55
▶ Art.22	Tettoie a servizio di edifici residenziali	56
▶ Art.23	Tettoie a servizio di attività produttive	57
▶ Art.24	Interventi pertinenziali	58
▶ Art.25	Depositi all'aperto	59
SEZIONE II VINCOLI RICOGNITIVI		61
TITOLO I	Generalità	61
▶ Art.26	Natura dei vincoli ricognitivi	63
TITOLO II	Vincoli paesaggistici e ambientali	65
▶ Art.27	Fascia di rispetto dai corsi d'acqua	67
▶ Art.28	Aree spondali vincolate (DLGS 42/2004, art.142, c.1, lett.c)	68
▶ Art.29	Territori coperti da boschi (DLGS 42/2004, art.142, c.1, lett.g)	69
▶ Art.30	Zone gravate da usi civici (DLGS 42/2004, art.142, c.1, lett.h)	71
▶ Art.31	Beni architettonici vincolati (DLGS 42/2004, Parte II)	72
▶ Art.32	Tutela dei beni culturali e paesaggistici (LR 56/1977, art.24)	73
▶ Art.33	Ambiti a rischio archeologico	74
▶ Art.34	Prescrizioni sovraordinate da PPR	75
TITOLO III	Vincoli infrastrutturali e sanitari	77
▶ Art.35	Fascia di rispetto dalle strade	79
▶ Art.36	Fascia di rispetto dalla ferrovia	81
▶ Art.37	Fascia di rispetto dei metanodotti	82
▶ Art.38	Fascia di rispetto dagli elettrodotti	83
▶ Art.39	Fascia di rispetto cimiteriale	84
▶ Art.40	Fascia di rispetto degli impianti di depurazione	85

▶ Art.41	Zone di rispetto dagli impianti di captazione idrica	86
▶ Art.42	Fascia di rispetto delle strutture zootecniche	87
▶ Art.43	Vincolo aeroportuale (Codice della navigazione, artt.707 e segg.)	88
SEZIONE III SICUREZZA IDRAULICA E GEOMORFOLOGICA		89
TITOLO I	Sicurezza idraulico-geologica	89
▶ Art.44	Prescrittività degli elaborati geologici del PRG	91
▶ Art.45	Carico antropico	92
▶ Art.46	Classe I di pericolosità geomorfologica	94
▶ Art.47	Classe II di pericolosità geomorfologica	95
▶ Art.48	Sottoclasse IIIa di pericolosità geomorfologica	97
▶ Art.49	Articolo stralciato in sede di redazione del Progetto Definitivo di PRGC	
▶ Art.50	Sottoclasse IIIb2 di pericolosità geomorfologica	99
▶ Art.51	Sottoclasse IIIb3 di pericolosità geomorfologica	100
▶ Art.52	Sottoclasse IIIb4 di pericolosità geomorfologica	101
▶ Art.53	Prescrizioni idraulico-geologiche di carattere generale	102
▶ Art.54	Cronoprogramma degli interventi per la mitigazione del rischio	104
SEZIONE IV TUTELA E VALORIZZAZIONE AMBIENTALE		105
TITOLO I	Sostenibilità e mitigazione degli interventi edilizi	105
▶ Art.55	Invarianza idraulica delle trasformazioni urbanistiche	107
▶ Art.56	Risparmio idrico	109
▶ Art.57	Efficienza energetica	110
▶ Art.58	Contenimento dell'inquinamento luminoso	111
▶ Art.59	Contenimento dell'inquinamento acustico	112
▶ Art.60	Misure di razionalizzazione della raccolta dei RSU	113
▶ Art.61	Gestione del rischio di incidente industriale	115
TITOLO II	Tutela e consolidamento della rete ecologica	119
▶ Art.62	Struttura e finalità della Rete Ecologica Locale	121
▶ Art.63	Corridoi ecologici principali	124
▶ Art.64	Consolidamento, ricostruzione e potenziamento dei corridoi ecologici e dei valori ecotonali	129
TITOLO III	Tutela e consolidamento del verde urbano	133
▶ Art.65	Tutela e valorizzazione del verde urbano	135
▶ Art.66	Fasce vegetali di mitigazione, riqualificazione e arredo	136
TITOLO IV	Monitoraggio della sostenibilità ambientale del PRG	139
▶ Art.67	Responsabilità, ruoli e risorse	141
▶ Art.68	Definizione del "quadro zero"	142
▶ Art.69	Modalità di attuazione del monitoraggio e tempistiche	143
SEZIONE V COMMERCIO E PUBBLICI ESERCIZI		145
TITOLO I	Commercio al dettaglio in sede fissa	145
▶ Art.70	Riferimenti legislativi e disciplinari sovraordinati	147
▶ Art.71	Zone di insediamento commerciale	148
▶ Art.72	Compatibilità territoriale dello sviluppo	149
▶ Art.73	Attuazione della destinazione d'uso commerciale	150
▶ Art.74	Abilitazione di attività commerciali	151
▶ Art.75	Fabbisogno di parcheggi e standard a servizi	152
▶ Art.76	Misure di tutela dei beni culturali e ambientali	154
▶ Art.77	Verifiche di impatto sulla viabilità	156
▶ Art.78	Verifiche di compatibilità ambientale	157
▶ Art.79	Condizioni specifiche per l'insediamento di attività commerciali	158
TITOLO II	Attività di somministrazione di alimenti e bevande	159
▶ Art.80	Riferimenti legislativi e disciplinari sovraordinati	161
▶ Art.81	Superficie di somministrazione	162
▶ Art.82	Zone di insediamento dei pubblici esercizi	163
▶ Art.83	Compatibilità urbanistica	164

▶ Art.84	Fabbisogno di posti a parcheggio	165
▶ Art.85	Verifiche di impatto sulla viabilità	167
▶ Art.86	Regolamentazione degli aspetti ambientali, paesaggistici e progettuali	168
▶ Art.87	Norme specifiche per i "dehors"	169

PARTE SECONDA | NORME SPECIFICHE DI AREA 171

SEZIONE I | SISTEMA DEI TESSUTI INSEDIATIVI ESISTENTI E PREVISTI 171

TITOLO I | Ambiti insediativi a dominante residenziale 171

▶ Art.88	Centro storico	CS	173
▶ Art.89	Centri storici minori	CM	179
▶ Art.90	Nuclei rurali	NR	185
▶ Art.91	Aree residenziali di ristrutturazione	RR	190
▶ Art.92	Aree residenziali consolidate attuate con SUE	RP	195
▶ Art.93	Aree residenziali esaurite	RE	197
▶ Art.94	Aree residenziali di riordino e integrazione	RI	201
▶ Art.95	Aree residenziali di completamento	RC	205
▶ Art.96	Aree residenziali di trasformazione	RT	212
▶ Art.97	Aree residenziali in ambito agricolo	RA	217
▶ Art.98	Attività agricole intercluse ai tessuti residenziali	AR	220

TITOLO II | Aree specializzate per attività economiche 225

▶ Art.99	Aree industriali di riordino e integrazione	PR	227
▶ Art.100	Aree pertinenziali alle attività produttive	PP	234
▶ Art.101	Aree industriali di trasformazione confermate	PT	236
▶ Art.102	Aree terziarie di riordino e integrazione	TI	240
▶ Art.103	Attività produttive intercluse ai tessuti residenziali	PA	244
▶ Art.104	Aree produttive improprie	PI	248
▶ Art.105	Aree per coltivazione di cave	CC	252

SEZIONE II | SISTEMA DEI SUOLI LIBERI E DEI TERRITORI EXTRAURBANI 255

TITOLO I | Verde di connotazione dello spazio urbano 255

▶ Art.106	Aree a verde privato	VP	257
▶ Art.107	Aree agricole interstiziali	AI	260
▶ Art.108	Aree agricole periurbane	AP	262

TITOLO II | Territorio e insediamenti extraurbani 265

▶ Art.109	Aree agricole normali	AN	267
▶ Art.110	Edifici e insediamenti in territorio agricolo	AE	273
▶ Art.111	Boschi di progetto	BP	278

SEZIONE III | SISTEMA DEI SERVIZI SOCIALI E DELLE INFRASTRUTTURE 279

▶ Art.112	Aree a parco, per il gioco e lo sport	SV	281
▶ Art.113	Aree per attrezzature scolastiche	SS	285
▶ Art.114	Aree per attrezzature di interesse comune	SC	288
▶ Art.115	Aree per servizi privati	SP	291
▶ Art.116	Aree a servizio delle attività economiche	SE	293
▶ Art.117	Infrastrutture cimiteriali	IC	296
▶ Art.118	Attrezzature tecnologiche	AT	298
▶ Art.119	Parcheggi	PK	301
▶ Art.120	Distributori di carburante	DC	304
▶ Art.121	Infrastrutture stradali		306
▶ Art.122	Infrastrutture ferroviarie		309

PARTE TERZA | NORME FINALI E TRANSITORIE 311

▶ Art.123	Deroghe	313
▶ Art.124	Decadenza dei vincoli espropriativi	314

▶ Art.125	Norme in contrasto e norme transitorie	315
▶ Art.126	Regolamenti applicativi del PRG	316
▶ Art.127	Coordinamento con il Piano di Protezione Civile	317

■ ALLEGATI		319
■ Allegato A	Specie arboree e arbustive: tipologia di impiego e schemi di impianto	321
■ Allegato B	Viabilità in progetto: caratteristiche funzionali e sezioni di carreggiata	327
■ Allegato C	Parcheggi in progetto: caratteristiche funzionali e dimensionali	331
■ Appendice	Glossario: acronimi e abbreviazioni	335

Nota 1:




Nel testo normativo, per quanto concerne i rimandi al Regolamento Edilizio Comunale, si faccia riferimento ai documenti indicati con gli acronimi:

REC Regolamento Edilizio Comunale (come in ultimo modificato dalla DCC n.19-2014);
NREC Nuovo Regolamento Edilizio Comunale (approvato con DCC n.12 del 26/7/2018 e s.m.i.).

Nota 2:

Nel testo normativo sono evidenziate in **neretto** le parole che richiamano l'argomento trattato. Tale grafia è solo un espediente per agevolare la consultazione dell'articolato normativo e la ricerca degli argomenti, ma non attribuisce nessuna particolare rilevanza normativa alle parole evidenziate.

legenda dei simboli

-  rimandi interni al documento;
-  rimandi ad altri elaborati di PRG;
-  rimandi a siti istituzionali, banche dati e documenti sul web.



**PARTE PRIMA
NORME PER L'INTERO TERRITORIO**



**SEZIONE I
NORME
GENERALI**


TITOLO I

FINALITÀ E CONTENUTI


art. 1

NATURA E FINALITÀ DEL PRG

1

Il presente **Piano Regolatore Generale** è strumento di pianificazione per l'organizzazione e la disciplina d'uso del territorio comunale e costituisce variante generale del previgente Piano, ai sensi dell'articolo 17, comma 3, della Legge Regionale 5 dicembre 1977, n.56 (LR 56/1977) . Pertanto, nel seguito delle presenti norme, con la denominazione "PRG" si intende la presente variante generale, mentre il Piano Regolatore "previgente" è sempre indicato come tale.

2

Il PRG persegue gli obiettivi di cui all'articolo 11 della LR 56/1977  e le seguenti ulteriori specifiche finalità:

- a) **riqualificare i nuclei storici del capoluogo e delle frazioni**, con particolare attenzione ai valori dell'impianto storico e dei caratteri tipologici documentari, soprattutto delle facciate che concorrono a definire l'identità degli spazi pubblici, sia attraverso la conservazione e il recupero degli edifici e dei luoghi che hanno mantenuto sostanzialmente integri i caratteri originari, e sia con interventi edilizi più radicali e sistematici su quelli che nel tempo hanno subito irreversibili alterazioni tipologiche e compositive;
- b) **incentivare il riuso del patrimonio edilizio**, definendo tipi d'intervento e destinazioni d'uso compatibili con le caratteristiche degli edifici esistenti e del contesto in cui sono ubicati, anche attraverso l'elaborazione di contenuti progettuali e normativi particolareggiati, riferiti a specifiche situazioni;
- c) **sostenere la coesione intergenerazionale** e la permanenza dei nuovi nuclei familiari accanto a quelli di origine, anche densificando gli ambiti insediativi con la realizzazione di ulteriori unità abitative in ampliamento o in prossimità di quelle esistenti;
- d) **prevedere nuove opportunità insediative residenziali**, privilegiando le localizzazioni interne e limitrofe agli abitati esistenti in prossimità del Capoluogo, anche al fine di compattare gli ambiti costruiti, adeguando le dotazioni di viabilità e parcheggi pubblici da realizzarsi contestualmente agli interventi edificatori;
- e) **razionalizzare gli insediamenti produttivi esistenti**, da un lato prevedendo adeguate possibilità di sviluppo e riordino per le aziende compatibili con il contesto, dall'altro incentivando la rilocalizzazione delle attività ubicate in sede impropria;
- f) **migliorare la mobilità veicolare e ciclopedonale**, sia con la previsione di nuove viabilità di rango locale, quasi sempre in ambiti insediativi ad attuazione convenzionata, sia intervenendo sui tracciati esistenti con la realizzazione di rotatorie, allargamenti, marciapiedi e piste ciclabili;
- g) **agevolare la realizzazione di servizi pubblici e interventi di qualificazione paesaggistica** di particolare rilevanza assegnando loro una potenzialità edificatoria trasferibile attraverso meccanismi perequativi di facile applicazione;
- h) **garantire la protezione degli insediamenti antropici dal rischio idraulico**, definendo elevati standard di sicurezza per gli interventi edilizi in aree soggette a potenziali dissesti e prescrizioni operative per ottimizzare il rapporto opera-suolo;
- i) **perseguire un elevato livello di sostenibilità ambientale** per qualsiasi opera edilizia o di trasformazione del suolo, con particolare riguardo alla invarianza idraulica, all'efficienza energetica e alla minimizzazione delle emissioni atmosferiche, rumorose, luminose;
- j) **salvaguardare la funzionalità della rete ecologica** preservando l'integrità del sistema del verde, riducendo le previsioni di consumo del suolo contemplate dal previgente PRG e defi-

nendo criteri di operatività edilizia congruenti con il mantenimento o il ripristino delle connessioni naturali;

- k) **tutelare e valorizzare le emergenze paesaggistiche e storico-culturali del territorio**, sia con l'inibizione di interventi che possano alterarne l'immagine o sminuire la valenza identitaria, sia attraverso la promozione di opportunità fruibili sostenibili;
- l) **promuovere forme di cooperazione solidale tra Comune e soggetti pubblici o privati**, per la realizzazione di progetti o iniziative di rilevante interesse pubblico in coerenza con le politiche di governo del territorio comunale.

art. 2

ELABORATI DEL PRG

1

Il PRG è costituito dai seguenti elaborati:

A.1	Rapporto Ambientale		
A.2	Quadro di monitoraggio dell'attuazione del Piano		
A.3	Verifica qualitativa delle compensazioni del consumo di suolo		(scala 1:5.000)
B.1	Relazione Illustrativa		
B.2	Stato attuativo del PRGC vigente		(scala 1:5.000)
B.3	Dati dimensionali e verifiche sul consumo di suolo		(scala 1:2.500)
C.1	Relazione Illustrativa sugli aspetti agronomici		
C.2	Uso del suolo in atto		(scala 1:10.000)
C.3	Capacità d'uso del suolo		(scala 1:10.000)
C.4	Stato di fatto degli insediamenti esistenti		(scale varie)
C.5	Ricognizione delle attività industriali e artigianali		(scala 1:10.000)
C.6	Ricognizione delle aziende agricole esistenti		(scala 1:10.000)
C.7	Rete ecologica esistente		(scale varie)
C.8	Rete di distribuzione dei sottoservizi		(scale varie)
C.9.1	Repertorio dei Beni Storico-Architettonici e Paesistico-Ambientali: schede descrittive		
C.9.2	Repertorio dei Beni Storico-Architettonici e Paesistico-Ambientali: cartografia localizzativa		(scala 1:5.000)
C.10	Tessuti edilizi di antica formazione: analisi		(scala 1:1.000)
D.1.1	Rapporto tra le previsioni di Piano e la pianificazione sovraordinata		(scale varie)
D.1.2	Verifica di Coerenza con il Piano Paesaggistico Regionale		
D.2	Planimetria sintetica di Piano		(scala 1:25.000)
D.3	Carta dei vincoli		(scala 1:5.000)
D.4	Rete ecologica in progetto		(scala 1:5.000)
D.5	Assetto generale del Piano		(scala 1:5.000)
D.6.1	Aree Urbanizzate e Urbanizzande – Capoluogo e Agnellengo		(scala 1:2.000)
D.6.2	Aree Urbanizzate e Urbanizzande – Alzate e Castelletto		(scala 1:2.000)
D.7	Tessuti edilizi di antica formazione: interventi ammessi		(scala 1:1.000)
D.8	Assetto generale del Piano con sovrapposizione della Carta di sintesi		(scala 1:5.000)
D.9	Zone di Insediamento commerciale		(scala 1:5.000)
D.10	Individuazione dei vincoli espropriativi reiterati		(scala 1:2.000)
D.11	Schema strutturale della viabilità		(scala 1:10.000)
E	Norme di Attuazione		

F	Scheda quantitativa dei dati urbani	☒	
G.1.1	Relazione geologica generale	☒	
G.1.2	Relazione geologica: schede delle aree in variante		
G.2	Carta geomorfologica e dei dissesti con elementi geolitologici	☒	(scala 1:10.000)
G.3	Carta degli effetti dell'evento alluvionale 2014 su BDtre	☒	(scala 1:10.000)
G.4	Carta di sintesi su BDtre	☒	(scala 1:10.000)
G.5	Carta di sintesi su base catastale	☒	(scala 1:10.000)
H	Valutazione di compatibilità con Il PCA vigente	☒	
I.1	Elaborato di analisi del rischio industriale	☒	
I.2	Compatibilità del territorio all'insediamento di attività produttive	☒	(scala 1:10.000)

art. 3

CARATTERE E VALENZA DELLE DISPOSIZIONI DEL PRG

1

I seguenti elaborati, tra quelli elencati all'articolo 2 [📄](#), hanno **carattere descrittivo** del territorio ed esplicativo delle motivazioni e degli obiettivi che ne hanno orientato la pianificazione: **A.1, A.3, B.1, B.2, B.3, C.1, C.2, C.3, C.4, C.5, C.6, C.7, C.8, C.9.1, C.9.2, C.10, D.1.1, D.1.2, D.2, G.2, H, I.1**; tali elaborati, pur non dispiegando una diretta efficacia normativa, costituiscono il sistema di conoscenze e di valutazioni condivise che, in armonia con il quadro legislativo e pianificatorio statale e regionale, hanno improntato la redazione degli elaborati prescrittivi.

2

I seguenti elaborati, tra quelli elencati all'articolo 2, hanno **carattere prescrittivo** per tutti gli interventi edilizi e di trasformazione del suolo urbanisticamente rilevante da eseguirsi sul territorio comunale, da parte di soggetti pubblici e privati: **A.2, D.3, D.4, D.5, D.6.1, D.6.2, D.7, D.8, D.9, D.10, D.11, E, F, G.1.1, G.1.2, G.3, G.4, G.5, I.2**; tali elaborati mantengono la loro efficacia, nei confronti di chiunque, fino alla approvazione di successive varianti, salve le facoltà di deroga e le disposizioni transitorie di cui all'articolo 125 [📄](#), oltre all'applicazione delle misure di salvaguardia ai sensi dell'articolo 12, comma 3 del DPR 380/2001 [🔗](#).

3

In caso di dubbia interpretazione o eventuale contraddizione tra le Tavole di PRG a carattere prescrittivo prevale l'indicazione della Tavola alla **scala più dettagliata**.

4

Le presenti Norme di Attuazione (NDA) costituiscono parte sostanziale del PRG, ne integrano le indicazioni cartografiche e, **nel caso di contraddizione**, prevalgono rispetto ad esse; nei casi in cui la prescrizione normativa non risultasse letteralmente univoca, devono essere assunte quale prevalente criterio interpretativo le finalità generali di cui all'articolo 1 [📄](#) e quelle enunciate per ogni area normativa, che costituiscono un riferimento imprescindibile per l'attuazione della strumentazione urbanistica comunale.

5

Nelle presenti NDA è stata per quanto possibile evitata la duplicazione di norme legislative sovraordinate ed esterne al PRG, alle quali, ove necessario, si fa richiamo senza riprodurne il dettato testuale.

Tale **rinvio** è da considerarsi "**dinamico**", in quanto automaticamente comprensivo di tutte le eventuali successive modificazioni della fonte richiamata. Qualora la modifica riguardasse anche il riferimento identificativo della fonte, come riportato nelle presenti norme, sarà possibile correggerlo con le procedure dell'articolo 17, comma 12, lettera a) della LR 56/1977 [🔗](#).

6

Si intendono interamente richiamate le disposizioni della **Parte Seconda del Nuovo Regolamento Edilizio Comunale (NREC)** approvato con DCC n. 12 del 26/7/2018 e s.m.i. che, nell'ambito della loro competenza dispositiva specifica, prevalgono su eventuali prescrizioni contrastanti conte-

nute nelle norme concorrenti del PRG, in particolare per quanto riguarda materiali costruttivi, caratteri tipologico-formali, inserimento paesaggistico e ambientale delle costruzioni.

7

Il PRG si conforma agli obiettivi, agli indirizzi, alle direttive e alle prescrizioni del Piano Territoriale Regionale approvato con DCR n.122-29783 del 21/7/2011 [↗](#), del Piano Territoriale Provinciale approvato con DGR n.383-28587 del 5/10/2004 [↗](#) e del Piano Paesaggistico Regionale approvato con DCR n.233-35836 del 3/10/2017 [↗](#).



TITOLO II

DEFINIZIONI

art. 4

DESTINAZIONI D'USO

1

Il PRG definisce e classifica, nel presente articolo, gli usi ammessi nelle aree urbanistiche, ai sensi dell'articolo 13, comma 1, della LR 56/1977 [🔗](#). Tale classificazione rileva unicamente ai fini delle **compatibilità** insediative, ma prescinde dalla quantificazione degli oneri di urbanizzazione, che sono calcolati per ciascun tipo di attività, in base alle tariffe stabilite dal Comune.

Le attività che si identifichino in più di una delle destinazioni d'uso definite ai commi seguenti possono essere insediate ove sia ammessa anche una sola di tali destinazioni, fatte salve eventuali prescrizioni particolari delle norme specifiche di area.

2

La destinazione **residenziale (r)** comprende gli usi abitativi e quelli ad essi correlati e accessori:

- a) tutte le forme di residenza, comprese quelle a carattere temporaneo, comunitario, convittuale, assistenziale, o per ospitalità turistica che le leggi vigenti ascrivono alla destinazione residenziale;
- b) le attività economiche esercitate in promiscuità con il prevalente uso abitativo dell'unità immobiliare, quali, ad esempio: uffici e studi privati, laboratori non rumorosi o molesti;
- c) le funzioni strettamente accessorie alla residenza, ancorché insediate in unità immobiliari con classificazione catastale non residenziale, quali, ad esempio: rimesse, depositi, locali di sgombero, tettoie, locali per lo svago, la pratica sportiva e simili, purché non aperti al pubblico.

3

La destinazione **turistico-ricettiva (t)** comprende le attività di ospitalità alberghiera e non, con tutti i servizi offerti dalle strutture ricettive, per il benessere, il divertimento, lo spettacolo, i congressi, la pratica sportiva e altre attività per le quali sia documentata la connessione funzionale con quella prevalente della ricettività; è articolata nelle seguenti sottoclassi:

t1 ricettività alberghiera, disciplinata dal [Capo II della LR 3/2015](#) [🔗](#) e dal [Regolamento Regionale 9/R del 15/5/2017](#) [🔗](#);

t2 ricettività extralberghiera, disciplinata dalla [LR 31/1985](#) [🔗](#) e dalla [LR 13/2017](#) [🔗](#);


t3 ricettività all'aperto, disciplinata dalla [LR 54/1979](#) [🔗](#);


t4 ricettività di mero supporto, intendendosi come tale l'ospitalità fornita a escursionisti e campeggiatori itineranti provvisti di autonomi mezzi di pernottamento in aree di sosta attrezzate allestite dal Comune o da altri soggetti pubblici e privati con esso convenzionati.


4


La destinazione **produttiva (p)** comprende le attività industriali e artigianali con i servizi afferenti: uffici, laboratori, esposizioni, magazzini, spazi logistici attrezzati, abitazioni per la custodia, mense, strutture ricreative, spacci aziendali e ogni altra dotazione per la quale sia documentato il legame funzionale esclusivo con l'attività economica; eventuali dimensioni massime o prescrizioni attuative di tali locali e attrezzature possono essere stabilite dalle norme specifiche delle singole aree urbanistiche; è articolata nelle seguenti sottoclassi:


p1a attività artigianali, di cui agli [articoli 2, 3 e 4 della L 443/1985](#) [🔗](#), che siano **compatibili con gli insediamenti residenziali**, avuto riguardo alle emissioni in atmosfera, alla rumorosità, agli odori, alle molestie o ai rischi derivanti dalla detenzione di sostanze insalubri o pericolose e dal traffico veicolare; a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, si considerano tali:


– l'artigianato di servizio per la cura della persona e la manutenzione dei beni;
 – la produzione di alimenti e di beni realizzati con prevalente lavoro manuale;
 tali attività nell'osservanza di tutte le norme igieniche, ambientali e di sicurezza relative a ciascuna di esse, devono in particolare rispettare i valori limite di emissione prescritti per la classe II dalla Tabella B del DPCM 14/11/1997 

p1b attività artigianali, analoghe a quelle di cui alla sottoclasse p1a, che siano **compatibili con gli insediamenti di tipo misto non prettamente residenziali** e rispettino i valori limite di emissione prescritti per la classe III dalla Tabella B del DPCM 14/11/1997 

p1c attività artigianali, analoghe a quelle di cui alla sottoclasse p1a, che siano **compatibili con gli insediamenti caratterizzati da intensa attività umana** e rispettino i valori limite di emissione prescritti per la classe IV dalla Tabella B del DPCM 14/11/1997 

p2 attività artigianali e industriali a basso impatto ambientale, intendendosi come tali tutte le attività non elencate negli allegati II, III e IV alla Parte Seconda del DLGS 152/2006 , per la lavorazione e la cessione di materie prime, la produzione di beni, di semilavorati e di energia, la fornitura di servizi diversi da quelli contemplati negli altri commi del presente articolo;

p3 attività artigianali e industriali da sottoporre a verifica di impatto ambientale in quanto elencate nell'allegato IV alla Parte Seconda del DLGS 152/2006 , per la lavorazione e la cessione di materie prime, la produzione di beni, di semilavorati e di energia, la fornitura di servizi diversi da quelli contemplati negli altri commi del presente articolo con espressa esclusione degli impianti per il trattamento di rifiuti, di cui al punto 8, lettere r), s), t) u), v) z.a) e z.b).

Non sono in ogni caso ammesse, su tutto il territorio comunale, le attività elencate negli allegati II e III alla Parte Seconda del DLGS 152/2006 , fatte salve le infrastrutture lineari per il trasporto di energia e fluidi.

5

La destinazione **direzionale (d)** è relativa ad attività professionali, per il credito, l'assicurazione, l'istruzione, la formazione, la prestazione di servizi di concetto in uffici pubblici e privati non accessorie ad attività comprese in altre destinazioni d'uso, con i servizi connessi.

6

La destinazione **commerciale (c)** comprende le varie attività di vendita e i servizi accessori alla conduzione dell'esercizio, quali: uffici, laboratori, esposizioni, magazzini, spazi logistici attrezzati, abitazioni per la custodia, mense, strutture ricreative, spacci aziendali e ogni altra dotazione per la quale sia documentato il legame funzionale esclusivo con l'attività economica; eventuali dimensioni massime o prescrizioni attuative di tali accessori possono essere stabilite dalle norme specifiche delle singole aree urbanistiche; è articolata nelle seguenti sottoclassi:

c1 commercio al dettaglio, intendendosi come tale l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende direttamente al consumatore finale, nell'osservanza delle tipologie distributive e delle relative superfici di vendita stabilite dalla tabella di compatibilità territoriale contenuta nei "Criteri" approvati dal Comune; nella medesima destinazione sono comprese tutte le altre forme di commercio al dettaglio, anche per vendite temporanee o telematiche; i pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande; le attività artigianali e terziarie di servizio alla persona; le agenzie di servizi; le sale giochi, le palestre; i locali per lo spettacolo e il divertimento, che, nelle norme specifiche di area, possono essere sottoposti a limitazioni dimensionali o di tipologia di attività;

c2 commercio all'ingrosso intendendosi come tale l'attività svolta da chiunque, professionalmente, acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande; tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione e, nelle norme specifiche di area, può essere sottoposta a limitazioni dimensionali o di tipologia merceologica.

7

La destinazione **agricola (a)** contempla la coltivazione del fondo, la selvicoltura, l'allevamento di

animali e le attività connesse, intendendosi come tali quelle esercitate dal medesimo conduttore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali, nonché le attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, o di ricezione e ospitalità agrituristica come definite dalla L 96/2006 e dalla LR 2/2015; si distingue nelle seguenti sottoclassi:

- a1 attività agricola imprenditoriale**, intendendosi come tale quella svolta dai soggetti imprenditoriali professionali e "part-time", compresi i coltivatori diretti e le imprese familiari, come definiti all'articolo 2135 del Codice Civile e nelle Linee Guida Regionali approvate con DGR n.15-4452 del 22/12/2016; tale attività contempla anche la possibilità di realizzare le residenze rurali, le costruzioni strumentali e le trasformazioni del suolo necessarie alla conduzione aziendale, secondo i limiti stabiliti dalle norme specifiche di area;
- a2 attività agricola non imprenditoriale**, intendendosi come tale quella svolta senza finalità commerciali da soggetti privi dei requisiti di imprenditore agricolo, come definiti all'articolo 2135 del Codice Civile e nelle Linee Guida Regionali approvate con DGR n.15-4452 del 22/12/2016; le facoltà operative, le costruzioni strumentali e le trasformazioni del suolo ammesse per l'esercizio di tale attività sono disciplinate dalle norme specifiche di area.

Non è in ogni caso ammesso, su tutto il territorio comunale, l'allevamento di animali con carico zootecnico superiore a 40 quintali di peso vivo per ettaro di superficie funzionalmente asservita.

8

La destinazione a **servizi pubblici e di interesse pubblico (s)** è relativa ad aree, attrezzature ed edifici adibiti a funzioni di utilità sociale, realizzati e gestiti da soggetti pubblici o privati operanti in regime di convenzionamento con l'ente pubblico secondo le prescrizioni dettate dalle norme di area o da altre disposizioni aventi specifica rilevanza, che stabiliscono anche in quali casi e a quali condizioni la destinazione a servizi definisca la previsione di un'opera di urbanizzazione; si distingue nelle seguenti sottoclassi:

- s1 servizi per l'istruzione**, intendendosi come tali tutte le scuole di ogni ordine e grado, compresi gli asili nido e le attività di didattica e formazione, anche a carattere monotematico, purché accreditate dagli enti competenti;
- s2 servizi per l'assistenza e la sanità**, intendendosi come tali gli ospedali, le case di cura, i presidi sociosanitari, gli ambulatori, le residenze assistenziali, i centri diurni, i consultori e le analoghe strutture a supporto di soggetti bisognosi di cure sanitarie e di assistenza sociale;
- s3 servizi per funzioni amministrative, socio-culturali e religiose**, intendendosi come tali le sedi e gli uffici degli enti pubblici e delle associazioni politiche, sindacali e culturali, i musei, le biblioteche, i centri culturali, le sale di riunione e di spettacolo, i luoghi di culto;
- s4 servizi per funzioni aggregative a intenso concorso di pubblico**, intendendosi come tali le piazze appositamente attrezzate, le aree mercatali, i centri commerciali pubblici, gli auditorium, i saloni polifunzionali;
- s5 servizi per lo sport e la fruizione del verde**, intendendosi come tali gli impianti sportivi all'aperto e al chiuso, i giardini e i parchi accessibili al pubblico, le aree attrezzate per il gioco e lo svago;
- s6 servizi per la mobilità**, intendendosi come tali i parcheggi collettivi, all'aperto e al chiuso, le stazioni, le fermate e le aree di sosta dei mezzi di trasporto pubblico, le rimesse dei veicoli elettrici e delle biciclette a noleggio;
- s7 servizi a supporto delle attività economiche**, intendendosi come tali i parcheggi, il verde di arredo e quello fruibile, le attrezzature sportive e ricreative, le mense ed altre attrezzature a disposizione degli addetti per il loro benessere;
- s8 servizi tecnologici e cimiteriali**, intendendosi come tali le infrastrutture cimiteriali e gli impianti occorrenti all'erogazione dei servizi di pubblica necessità, per fornitura idrica ed energetica, smaltimento di reflui e rifiuti, telecomunicazione e altre analoghe utilità, secondo quanto specificato nelle norme specifiche delle singole aree;
- s9 servizi per la qualità e la sicurezza del territorio**, intendendosi come tali le aree e le opere destinate alla qualificazione paesaggistica, alla funzionalità eco sistemica, alla riduzione della

pericolosità idraulica e geomorfologica.

9

Il Piano suddivide il territorio comunale in aree normative, per ciascuna delle quali prescrive le **destinazioni d'uso** ammesse. Ogni modifica al perimetro di tali aree o alle destinazioni d'uso loro assegnate costituisce Variante al Piano, tranne che per i casi previsti dall'articolo 17, comma 12, della LR 56/1977 [↗](#), anche in riferimento alla possibilità di cambiare la sottoclasse di destinazione a servizi prevista dal PRG per una determinata zona urbanistica.

Sono fatte salve le disposizioni dell'articolo 5, commi da 9 a 14, della L 106/11 [↗](#), dell'articolo 14, comma 1bis, del DPR 380/2001 [↗](#) e di altre eventuali norme sovraordinate che consentano il mutamento di destinazione d'uso in deroga al PRG; per l'applicazione di tali disposti deve essere comunque sempre verificata la compatibilità della nuova destinazione in rapporto al contesto, avuto riguardo alle possibili interferenze causate dal traffico, dall'inquinamento acustico e atmosferico.

10

La **destinazione d'uso in atto** dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile, come stabilita dall'ultimo titolo abilitativo e, in assenza o indeterminazione di tale atto, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti o da dichiarazione sostitutiva di atto notorio.

11

La **realizzazione di infrastrutture tecniche e di condotte** necessarie al prelievo, al trattamento e al trasporto dei fluidi, alla produzione, alla trasformazione e al trasporto dell'energia, alla trasmissione di segnali di telecomunicazione è compatibile con tutte le destinazioni urbanistiche del presente articolo, all'assenso dell'Amministrazione Comunale e degli enti preposti al rilascio delle autorizzazioni di legge, nel rispetto delle normative specifiche dei diversi settori e fatta salva la disponibilità dei suoli necessari alla realizzazione delle opere.

12

L'attività di **vendita diretta dei prodotti agricoli**, ai sensi dell'articolo 4, comma 8 ter, del DLGS 228/2001 [↗](#) non comporta cambio di destinazione d'uso dei locali ove si svolge la vendita e può esercitarsi su tutto il territorio comunale a prescindere dalla destinazione urbanistica della zona in cui sono ubicati i locali a ciò destinati.

13

L'insediamento delle **associazioni di promozione sociale**, ai sensi dell'articolo 32, comma 4, della L 383/2000 [↗](#) e dell'articolo 11, comma 3, della LR 7/2006 [↗](#), è subordinato solo alla verifica dell'osservanza dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza, non comporta il mutamento d'uso delle unità immobiliari esistenti e il pagamento del contributo di costruzione.

14

L'insediamento e l'ampliamento degli **impianti per la distribuzione dei carburanti** al pubblico sono disciplinati dalla DGR n.35-9132 del 7/7/2008 [↗](#), con le seguenti precisazioni:



- a) gli impianti per la distribuzione di carburante possono essere collocati anche all'interno delle fasce di rispetto alla viabilità stradale;
- b) non è ammesso l'insediamento di nuovi impianti in ambiti a prevalente destinazione residenziale;
- c) gli impianti per il lavaggio delle autovetture soggiacciono alle medesime prescrizioni localizzative stabilite per i distributori, ma, qualora siano autonomi, non possono essere dotati di attività integrative artigianali, commerciali o di somministrazione.

art. 5

PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI

Le definizioni di cui al presente articolo che facciano rimando al REC si riferiscono ai disposti del **Titolo III del Regolamento Edilizio Comunale come in ultimo modificato dalla DCC n. 19-2014.**

- a) **Altezza dei fronti della costruzione (Hf)**
Definita dall'articolo 13 del REC.
- b) **Altezza della costruzione (H)**
Definita dall'articolo 14 del REC.
- c) **Numero dei piani della costruzione (Np)**
Definita dall'articolo 15 del REC.
- d) **Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)**
Definite dall'articolo 16 del REC.
- e) **Filo di fabbricazione**
Definito dall'articolo 16 del REC.
- f) **Prospicienza o confrontanza tra pareti finestrate**
Situazione in cui si trovano reciprocamente le pareti o le porzioni di pareti di due edifici tra loro separati, quando almeno una di esse è finestrata e i piani geometrici cui appartengono sono paralleli ovvero si intersecano con un angolo interno inferiore a 90°.
- g) **Parete finestrata e parete non finestrata**
Ai fini delle norme sulla confrontanza tra edifici, si considerano finestrate le pareti che abbiano porte o finestre costituenti veduta di locali chiusi adibiti alla permanenza umana, ivi compresi disimpegno, vani scala e ripostigli integrati nelle unità immobiliari abitative o terziarie; sono invece considerate non finestrate le pareti corrispondenti al filo di fabbricazione di porticati o tettoie e quelle che hanno unicamente luci, portoni carrai e pedonali non vetrati, aperture di autorimesse, bassi fabbricati e vani tecnici.
- h) **Superficie coperta della costruzione (Sc)**
Definita dall'articolo 17 del REC.
- i) **Superficie utile lorda della costruzione (Sul)**
Definita dall'articolo 18 del REC.
- j) **Superficie utile netta della costruzione (Sun)**
Definita dall'articolo 19 del REC.
- k) **Volume della costruzione (V)**
Definito dall'articolo 20 del REC.
- l) **Superficie fondiaria (Sf)**
Definita dall'articolo 21 del REC.
- m) **Superficie territoriale (St)**
Definita dall'articolo 22 del REC.
- n) **Rapporto di copertura (Rc)**
Definito dall'articolo 23 del REC.
- o) **Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)**
Definito dall'articolo 24 del REC.
- p) **Indice di utilizzazione territoriale (Ut)**
Definito dall'articolo 25 del REC.
- q) **Indice di densità edilizia fondiaria (If)**
Definito dall'articolo 26 del REC.
- r) **Indice di densità edilizia territoriale (It)**
Definito dall'articolo 27 del REC.

- s) **Superficie impermeabile equivalente (Sie)**
Definita dall'articolo 55  delle presenti NDA.
- t) **Lotto libero**
Mappale inedificato o reso libero a seguito di intervento di demolizione totale o frazionato da un lotto già edificato, previa verifica delle condizioni di cui al comma 2 dell'articolo 11  delle presenti NDA.
- u) **Ambito pertinenziale**
Area circostante un edificio individuata catastalmente come pertinenziale, o delimitata dalla recinzione ricomprendente l'edificio medesimo, o comunque ad esso legata da stretto e documentabile rapporto funzionale, a prescindere dalle delimitazioni delle zone urbanistiche.
- v) **Intervento edificatorio "una tantum"**
Realizzazione di quantità edilizie contingentate, per ampliamento o integrazione pertinenziale, attuabile, anche con più interventi successivi, fino alla concorrenza dei limiti quantitativi massimi stabiliti dalle NDA e applicabile alle consistenze immobiliari in atto alla data di adozione definitiva della presente Revisione di PRG.
- w) **Unità abitativa**
Singola unità immobiliare catastale adibita alla presenza umana per usi residenziali o attività lavorative, ricreative, sociali. Non rientrano in tale nozione le unità immobiliari adibite ad autorimesse, depositi o comunque funzioni che non comportino la permanenza umana continuativa superiore alle quattro ore.


art. 6


INTERVENTI EDILIZI

1

Il PRG stabilisce i tipi di intervento edilizio attuabili sul territorio e sugli organismi edilizi, in relazione alla tipologia di area urbanistica, alle caratteristiche degli edifici e alle limitazioni operative imposte da ragioni di sicurezza e di salvaguardia ambientale.

2

I tipi di intervento edilizio previsti dal PRG sono quelli definiti dall'[articolo 3 del DPR 380/2001](#) :



- a) manutenzione ordinaria,
- b) manutenzione straordinaria,
- c) restauro e risanamento conservativo,
- d) ristrutturazione edilizia, nella quale sono compresi anche:
 - gli incrementi di superficie utile lorda all'interno della sagoma edilizia preesistente, sia per ampliamento degli orizzontamenti, sia per il riuso di vani accessori o rustici;
 - la demolizione senza ricostruzione e, comunque, la riduzione volumetrica, ove non siano escluse da specifiche disposizioni di tutela architettonica;
 - un modesto innalzamento delle coperture, comunque non superiore a m 1,00, per quanto strettamente necessario a raggiungere l'altezza interna media di m 2,40 dei locali di sottotetto ai fini del loro recupero abitativo ex [LR 21/1998](#)  e fatte salve eventuali disposizioni inibitorie o limitative dettate a tutela di edifici e contesti di pregio architettonico;
- e) nuova costruzione,
- f) ristrutturazione urbanistica.

Nell'ambito della "nuova costruzione", il PRG, riconosce le seguenti particolari tipologie di intervento edilizio:


- a) ampliamento funzionale (definito al successivo comma 4);
- b) integrazione pertinenziale (definito al successivo comma 5);
- c) sostituzione edilizia (definito al successivo comma 6).

Il cambio di destinazione d'uso costituisce intervento autonomo, che può associarsi a qualsiasi degli interventi edilizi di cui alle precedenti lettere, secondo i disposti del successivo comma 7.

3

Le norme di area o altre disposizioni particolari, comprese quelle definite a integrazione del NREC dai Progetti di Qualificazione Paesaggistica (PQP) di cui all'[articolo 15](#) , possono imporre specifiche **restrizioni o condizioni attuative delle opere edilizie**; tali prescrizioni, ancorché limitative dell'operatività ammessa per ciascun tipo di intervento, non configurano fattispecie diverse da quelle univocamente definite all'[articolo 3 del DPR 380/2001](#) , ma sono dettate a tutela della sicurezza idraulica e geologica o di valenze architettoniche e paesaggistiche.

4

L'**ampliamento funzionale** è un intervento di nuova costruzione concedibile "una tantum" (secondo la definizione di cui all'[articolo 5, lettera v\)](#) ) delle presenti NDA), in eccedenza agli indici edificatori, che aumenta l'ingombro volumetrico, o anche soltanto la superficie coperta dell'edificio per migliorarne le caratteristiche prestazionali e, ove occorra, per adeguarlo a specifici standard normativi. Salvi i casi disciplinati da disposizioni particolari a tutela della sicurezza e dei valori architettonici, tale intervento è ammesso su tutti gli edifici, compresi quelli demoliti e rico-

struiti, nei limiti dimensionali e secondo i criteri stabiliti dalle Norme Specifiche di Area, oltre che nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) qualora l'entità dell'ampliamento ammissibile sia espressa come percentuale del volume o della superficie utile esistente, la base dimensionale per il calcolo dell'ampliamento è costituita dal volume o dalla superficie utile a destinazione omogenea rispetto a quella dell'ampliamento, dei quali sia documentata la legittima esistenza alla data di adozione definitiva della presente revisione di PRG;
- b) qualora l'entità dell'ampliamento ammissibile sia espressa come percentuale della superficie coperta esistente, la base dimensionale per il calcolo dell'ampliamento è costituita dalla superficie coperta, della quale sia documentata la legittima esistenza alla data di adozione definitiva della presente revisione di PRG;
- c) nella base dimensionale per il calcolo degli ampliamenti percentuali di cui alle precedenti lettere a) e b) possono essere conglobate le consistenze volumetriche o superficiali di tutti gli edifici esistenti all'interno di un ambito pertinenziale unitario;
- d) devono essere rispettate le distanze dai fabbricati (ex [articolo 17](#)), dai confini (ex [articolo 18](#)), dalle strade, dalle altre infrastrutture e dagli elementi territoriali vincolati, secondo i disposti della [PARTE PRIMA / SEZIONE II](#);
- e) i progetti degli ampliamenti devono documentare compiutamente i criteri che hanno orientato le scelte compositive, che, a seconda dei casi, possono condurre a interventi di tipo mimetico, in continuità stilistica con la preesistenza, o, viceversa, a interventi dichiaratamente discrepanti; in ogni caso, l'eventuale realizzazione di corpi di fabbrica indipendenti deve essere adeguatamente giustificata in sede progettuale, sotto il profilo funzionale e compositivo.

5


L'**integrazione pertinenziale** è un intervento di nuova costruzione concedibile "una tantum" (secondo la definizione di cui all'[articolo 5, lettera v\)](#) delle presenti norme), in eccedenza agli indici edificatori, che consiste nella realizzazione di strutture accessorie, come definite e normate alla [PARTE PRIMA / SEZIONE I / Titolo V](#), nell'ambito pertinenziale degli edifici; salvi i casi disciplinati da disposizioni particolari a tutela dei valori architettonici, tale intervento è consentito per tutti gli edifici, nei limiti dimensionali e secondo i criteri stabiliti dal [PARTE PRIMA / SEZIONE I / Titolo V](#) e dalle Norme Specifiche di Area, oltre che nel rispetto delle seguenti prescrizioni:


- a) è qualificato come "nuova costruzione", con riferimento ai disposti dell'[articolo 3, comma 1, lettera e 6\)](#) del DPR 380/2001, tranne che per gli "interventi pertinenziali" definiti all'[articolo 24](#) delle presenti norme e rientranti nell'attività edilizia libera;
- b) le strutture accessorie di cui al [PARTE PRIMA / SEZIONE I / Titolo V](#), per le quantità eccedenti quelle consentite "una tantum" (secondo la definizione di cui all'[articolo 5, lettera v\)](#) delle presenti norme) in deroga agli indici e ai parametri edificatori, devono essere realizzate nel rispetto di tali indici e parametri.

6

La **sostituzione edilizia** è un intervento di integrale demolizione dell'immobile esistente e di sua contestuale o successiva ricostruzione, anche con diversa sagoma e con diverso posizionamento, tale per cui la sovrapposizione dell'impronta a terra dell'edificio in progetto e di quello preesistente sia inferiore al 50 per cento. Salvi i casi disciplinati da disposizioni particolari a tutela della sicurezza e dei valori architettonici, tale intervento è ammesso su tutti gli edifici, nei limiti dimensionali e secondo i criteri stabiliti dalle Norme Specifiche di Area, oltre che nel rispetto delle seguenti prescrizioni:




- a) la ricostruzione deve avvenire a parità di volume, per gli edifici a destinazione residenziale con i relativi accessori e a parità di superficie utile per tutti gli altri edifici; alle consistenze edilizie ricostruite possono comunque sommarsi quelle consentite da eventuali ulteriori facoltà edificatorie previste dalle norme specifiche di area;
- b) la superficie coperta e l'altezza del nuovo edificio devono rispettare quelle previste dalle norme di area;
- c) nella ricostruzione devono essere rispettate le distanze dai fabbricati (ex [articolo 17](#)), dai confini (ex [articolo 18](#)), dalle strade, dalle altre infrastrutture e dagli elementi territoriali

vincolati, secondo i disposti del [PARTE PRIMA / SEZIONE II](#) 

- d) l'intervento deve sempre costituire occasione per migliorare la qualità architettonica, la prestazione energetica, la sostenibilità ambientale, l'inserimento nel contesto urbano e paesaggistico degli edifici sostituiti; con specifiche deliberazioni del consiglio comunale orientate al perseguimento di tali finalità, o nell'ambito dei PQP di cui all'[articolo 15](#) , è possibile disciplinare singoli interventi definendo specifiche prescrizioni progettuali e requisiti prestazionali della sostituzione.

7

Il **cambio di destinazione d'uso** è un intervento volto a modificare l'utilizzo di un'unità immobiliare o di un immobile, attribuendo, a più del 50% della superficie utile lorda, una classe o una sottoclasse di destinazione d'uso diverse da quelle preesistenti; tale intervento può essere effettuato su tutti gli edifici, con o senza opere edilizie, compatibilmente con le destinazioni d'uso ammesse per ciascuna zona urbanistica e con le condizioni di pericolosità idraulica e geologica, oltre che nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) il passaggio dall'una all'altra delle classi di destinazione d'uso definite dall'articolo 4 costituisce intervento di rilevanza urbanistica ed è pertanto soggetto al rilascio del permesso di costruire, a prescindere dalla contestuale esecuzione di opere edilizie, fatti comunque salvi i disposti dell'[articolo 48, comma 1 e 1bis della LR 56/1977](#) 
- b) il passaggio dall'una all'altra delle sottoclassi di ciascuna delle classi di destinazione d'uso definite dall'[articolo 4](#)  delle presenti norme, non ha rilevanza urbanistica ed è soggetto alla medesima modalità abilitativa prevista per le opere edilizie con le quali è effettuato; sono comunque fatti salvi i disposti dell'[articolo 48, comma 1 e 1bis della LR 56/1977](#) 
- c) il riuso di vani accessori o rustici interni a un edificio o all'ambito pertinenziale del medesimo, al fine di adibirli a utilizzi omogenei a quelli del fabbricato principale costituisce intervento di ristrutturazione edilizia e non si configura come cambio di destinazione d'uso ai sensi del presente comma;
- d) in ogni caso, nelle aree AR e PA, ove il PRG stabilisce che la riconversione funzionale sia coordinata con la riqualificazione urbanistica complessiva secondo progetti unitari ad attuazione convenzionata, non è consentito introdurre nei fabbricati esistenti le destinazioni previste per la rigenerazione urbana attraverso singoli cambi di destinazione d'uso effettuati in regime di edilizia libera o non convenzionata.






TITOLO III

ATTUAZIONE DEL PRG

art. 7

MODALITÀ DI INTERVENTO ATTUATIVO**1**


Le previsioni dal PRG si attuano con le seguenti modalità:

- a) **modalità indiretta:** attraverso la preventiva approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE), secondo i disposti dell'[articolo 8](#) 
- b) **modalità diretta convenzionata:** attraverso permesso di costruire convenzionato (PCC), secondo i disposti dell'[articolo 9](#) 
- c) **modalità diretta semplice:** con intervento non convenzionato (INC) attraverso semplice permesso di costruire, o altro titolo abilitativo conforme alla legislazione vigente, secondo i disposti dell'[articolo 10](#) 

2

Le norme specifiche di area e le altre disposizioni concernenti l'esecuzione degli interventi attuativi del PRG stabiliscono quale delle modalità di cui al comma 1 debba essere utilizzata. Il generico riferimento all'attuazione convenzionata contempla sia il SUE, sia il PCC, mentre quello relativo all'attuazione diretta contempla tutti i titoli abilitativi edilizi, compreso il PCC.

3

Le convenzioni dei SUE e dei PCC devono essere conformi ai disposti dell'[articolo 45 della LR 56/1977](#) 

art. 8

STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

1

L'elencazione, i contenuti, gli elaborati, la formazione, l'approvazione e l'efficacia degli strumenti urbanistici esecutivi sono stabiliti dal Titolo V della LR 56/1977 [↗](#).

2

Il presente PRG, con indicazioni cartografiche o normative, **definisce gli ambiti** entro i quali gli interventi sono subordinati alla preventiva formazione e approvazione di SUE. Negli ambiti sottoposti a SUE, successivamente all'approvazione del medesimo, si applica l'intervento diretto.

3

Con specifiche deliberazioni del Consiglio Comunale, giustificate dall'esigenza di dare attuazione a interventi infrastrutturali o di interesse pubblico, possono essere delimitate ulteriori porzioni di territorio, anche composte da aree non contigue, da **assoggettare a strumento urbanistico esecutivo** unitario.

4

Con specifiche deliberazioni del Consiglio Comunale è possibile modificare il tipo di SUE previsto dal PRG per una data area e ridefinirne il perimetro, anche suddividendolo in **sub-ambiti attuativi**, a condizione che:

- a) ciò non determini eccessivi frazionamenti pregiudicando la funzionalità complessiva dell'intera area;
- b) sia in ogni caso garantito un disegno complessivo dell'ambito da trasformare coerente con l'accessibilità e i sistemi infrastrutturali delle zone contermini, rispetto alle quali il nuovo intervento deve comunque costituire occasione di integrazione urbanistica e riqualificazione ambientale;
- c) il Comune coordini gli interventi edificatori e l'attuazione delle infrastrutture garantendo sempre la prioritaria realizzazione di strade e reti interrate; a tale scopo, le deliberazioni di cui sopra devono essere corredate da disposizioni particolari concernenti l'attuazione dell'area, con riferimento alla sua urbanizzazione e alle modalità di intervento convenzionato da applicarsi ai sub-ambiti (SUE o PCC).

5

In sede di pianificazione esecutiva, anche di libera iniziativa, possono essere accettate dalla Giunta Comunale **circostanziate modifiche** delle previsioni infrastrutturali e dei tipi di intervento definiti dal PRG, purché adeguatamente giustificate a livello progettuale come migliorative, in termini di prestazioni funzionali e di sostenibilità ambientale delle trasformazioni urbanistiche.

6

Dopo la scadenza dei SUE, qualora siano state ultimate le opere di urbanizzazione, gli interventi edificatori previsti dal SUE eventualmente non ancora realizzati possono essere completati con modalità abilitativa diretta nei limiti della compatibilità con la pianificazione generale vigente. Qualora sia invece necessario ultimare o apportare modifiche alle opere di urbanizzazione o agli

interventi edificatori disciplinati dal SUE, deve essere stipulata una nuova convenzione che, a seconda della complessità degli interventi previsti, può riferirsi a un permesso di costruire o a un nuovo SUE esteso a tutta la porzione di area oggetto di completamento.



art. 9

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**1**

Il permesso di costruire convenzionato è una modalità di attuazione diretta del PRG nella quale il titolare del permesso assume con il Comune specifici e formali impegni contrattuali, con atto convenzionale o unilaterale, al fine di garantire l'esecuzione di opere di urbanizzazione, o le qualità prestazionali degli interventi edilizi.

2

Ove non sia già prescritto dalle norme di area per l'attuazione di specifici interventi o con puntuale individuazione sulla cartografia di Piano, il ricorso a PCC può essere di volta in volta deciso:

- a) con deliberazione della Giunta Comunale nel caso, previsto dall'articolo 49, comma 4, della LR 56/1977 , di interventi complessi o che richiedono opere infrastrutturali eccedenti il semplice allacciamento ai pubblici servizi o che comportano il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione o per la dismissione di aree;
- b) con deliberazione del Consiglio Comunale nel caso, previsto dall'articolo 28 bis del DPR 380/2001 , in cui le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, alternativa a quella del SUE.

3

Le deliberazioni di cui al comma 2, alla luce dei rispettivi disposti di legge regionale o statale, devono adeguatamente motivare il ricorso al PCC, avuto riguardo al contesto urbanizzativo esistente e previsto nelle singole situazioni, e possono contenere specifiche prescrizioni da recepirsi nelle convenzioni o negli atti di impegno unilaterale, anche riferite all'esecuzione di opere di urbanizzazione esterne all'ambito di intervento. Il testo delle convenzioni e degli atti di impegno è approvato con deliberazione della Giunta Comunale prima della loro stipula.

art. 10

MODALITÀ ABILITATIVE NON CONVENZIONATE

1

Gli interventi edilizi non subordinati a previa stipula di convenzione o atto di impegno con il Comune, a norma dell'[articolo 6](#) e dell'[articolo 7](#) delle presenti NDA, sono attuabili con le modalità di abilitazione diretta stabilite dal [Titolo II della Parte I del DPR 380/2001](#).

2

Il titolo abilitativo può contenere clausole accidentali, con carattere di prescrizione, apposte dall'autorità comunale al permesso di costruire o assunte direttamente dal soggetto attuatore nel caso di atti autoabilitativi. Tali clausole, per l'esclusiva tutela di interessi pubblici, sono opponibili a tutti gli aventi causa sull'immobile oggetto di intervento, in quanto costituiscono parte integrante e sostanziale del titolo abilitativo.

art. 11

ATTUAZIONE DELLA CAPACITÀ EDIFICATORIA

1

Gli indici di edificabilità (It e If) o di utilizzazione (Ut e Uf) sono stabiliti dalle norme di attuazione delle singole aree urbanistiche. L'indice territoriale (It e Ut) esprime la capacità edificatoria assegnata di diritto alla superficie territoriale, mentre l'indice fondiario (If e Uf) stabilisce la massima concentrazione edilizia raggiungibile sulla superficie fondiaria, anche a seguito di trasferimenti di capacità edificatoria proveniente da altre aree urbanistiche.

2

L'**utilizzo degli indici** di edificabilità corrispondenti a una determinata superficie esclude ogni successivo intervento sulla superficie stessa, teso a riutilizzarne la capacità edificatoria già attuata, fatto salvo il caso di demolizione e ricostruzione, anche parziale, e ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento e/o passaggio di proprietà. Qualora il lotto a destinazione omogenea su cui esistono fabbricati da mantenersi venga frazionato allo scopo di ricavare nuovi lotti edificabili, la sommatoria delle quantità edilizie esistenti e di quelle costruende deve verificare, sull'area dell'intero lotto originario, gli indici di edificabilità, territoriale e fondiario, e il rapporto di copertura previsti dalle presenti norme.

3

Il **trasferimento della capacità edificatoria**, avulsa dal fondo che la esprime, è effettuato con atto pubblico registrato e trascritto ai sensi dell'articolo 2643, comma 1, n.2 bis) del Codice Civile, nell'osservanza di tutte le seguenti disposizioni:

- a) è titolare della capacità edificatoria il proprietario di un fondo classificato dal PRG come edificabile e dotato di indice territoriale, o di un fondo destinato a usi pubblici al quale il PRG attribuisca, in regime perequativo, una potenzialità edificatoria trasferibile;
- b) è abilitato a cedere la capacità edificatoria il soggetto di cui alla lettera a) che si trovi in una delle seguenti condizioni:
 - 1) possa utilizzare autonomamente il proprio fondo edificabile, senza vincolo di previa pianificazione esecutiva in comunione con altri proprietari;
 - 2) possa utilizzare il proprio fondo edificabile subordinatamente all'approvazione di un SUE in comunione con altri proprietari e tutti questi abbiano sottoscritto in suo favore un atto di assenso alla cessione della capacità edificatoria;
 - 3) abbia dismesso al Comune l'area destinata dal PRG a usi pubblici e generatrice della capacità edificatoria;
- c) la capacità edificatoria ceduta ai sensi della lettera b) può atterrare, e cioè essere utilizzata, su un fondo diverso da quello che l'ha generata, alle seguenti condizioni:
 - 1) la destinazione urbanistica della capacità edificatoria trasferita deve essere omogenea a quella ammessa per l'area di atterraggio;
 - 2) sul sito di atterraggio devono essere rispettati tutti i disposti normativi e i parametri relativi all'area, con particolare riguardo all'indice fondiario;
 - 3) qualora la capacità edificatoria trasferita non derivi da aree dismesse al Comune, devono essere reperite o monetizzate, secondo quanto stabilito dalle NDA, anche le aree per standard relative alla capacità edificatoria trasferita;
- d) il Comune deve tenere un apposito registro informatizzato in cui vengono annotati i trasferimenti di capacità edificatoria e riportati gli ambiti territoriali che hanno unitariamente concorso a determinare la capacità edificatoria di ogni intervento edilizio.

4

I trasferimenti di capacità edificatoria per la costruzione delle **residenze rurali** non soggiacciono alle disposizioni del presente articolo e sono disciplinati dalle norme specifiche delle aree agricole.

art. 12

DOTAZIONE DI AREE PUBBLICHE



1

Il PRG persegue la finalità di incrementare la dotazione di aree adibite a funzioni pubbliche, attraverso la loro acquisizione al patrimonio comunale o l'assoggettamento all'uso sociale.


Per il raggiungimento di tale obiettivo sono definite, e disciplinate nel presente articolo, le seguenti **modalità di acquisizione** dei suoli destinati a infrastrutture e servizi:

- a) cessione, assoggettamento o monetizzazione obbligatori;
- b) cessione volontaria in regime perequativo;
- c) acquisizione onerosa ed esproprio.

2



I seguenti interventi edilizi devono ordinariamente contribuire alla **dotazione di aree per standard** ai sensi dell'articolo 21 della LR 56/1977 , fatto salvo quanto prescritto dalle norme specifiche di area (**PARTE SECONDA**  delle presenti NDA):

- a) gli interventi di nuova costruzione, eccettuati quelli di ampliamento funzionale, integrazione pertinenziale e sostituzione edilizia;
- b) i cambi di destinazione d'uso che determinano un incremento di carico urbanistico, secondo quanto precisato al comma 3;
- c) gli interventi disciplinati da leggi speciali che prevedano espressamente il soddisfacimento del fabbisogno di aree per servizi.

L'obbligo di soddisfare il fabbisogno di standard deve essere assolto nell'ambito delle convenzioni o degli atti d'impegno a corredo dei SUE o dei permessi di costruire, salvo il caso in cui il reperimento delle aree sia sostituito dalla loro monetizzazione, ai sensi dell'articolo 21, comma 4 bis della LR 56/1977 .

3

L'**incremento di carico urbanistico** è determinato dall'entità e dalla destinazione dei nuovi insediamenti e dal conseguente fabbisogno addizionale di aree per servizi e infrastrutture; in particolare:

- a) le destinazioni residenziali, insediate con nuove costruzioni, ampliamenti oltre l'adeguamento funzionale e cambi di destinazione d'uso, generano un fabbisogno di standard pari ad almeno 25 mq per abitante insediabile, da calcolarsi con indice volumetrico di 90 mc/ab;
- b) le destinazioni esclusivamente produttive, insediate con nuove costruzioni, ampliamenti oltre l'adeguamento funzionale una tantum e cambi di destinazione d'uso, generano un fabbisogno di standard pari ad almeno il 10% della superficie fondiaria impegnata dal nuovo intervento;
- c) le destinazioni ricettive, direzionali e commerciali, insediate con nuove costruzioni, ampliamenti oltre l'adeguamento funzionale e cambi di destinazione d'uso, generano un fabbisogno di standard pari ad almeno l'80% della superficie utile lorda, fatte salve maggiori dotazioni richieste ai sensi della **PARTE PRIMA / SEZIONE V**  delle presenti NDA;
- d) per gli ampliamenti e i cambi di destinazioni d'uso, il fabbisogno di standard è calcolato solo sull'eventuale incremento rispetto alla consistenza edilizia e alla destinazione preesistenti, da accertarsi ai sensi dell'articolo 7 della LR 19/1999 , considerando virtualmente soddisfatti i fabbisogni pregressi relativi allo stato di fatto;
- e) a titolo di incentivazione specifica per il recupero del patrimonio edilizio esistente, il fabbisogno indotto da interventi di riuso di volumi rustici o accessori è abbattuto del 50%, rispetto ai criteri di calcolo di cui al presente articolo, per i fabbricati esterni al perimetro dei centri e nu-

clei abitati e dell'80% per quelli interni.

4

Tutte le aree per le quali è prevista dal PRG la cessione al Comune sono dotate di capacità edificatoria trasferibile, variamente dimensionata dalle norme specifiche, in relazione allo stato di fatto e di diritto delle aree, tenendo conto dell'ubicazione, della potenziale idoneità all'utilizzo urbanistico, della classificazione loro attribuita dalla pianificazione previgente.

Tali aree, con riferimento ai disposti dell'articolo 8, comma 3 [\[1\]](#), e dell'articolo 11, comma 3 [\[1\]](#), possono essere aggregate ad altre destinate all'edificazione, trasferendo su di esse la propria capacità edificatoria, nell'ambito di interventi convenzionati unitari, oppure possono essere direttamente cedute al Comune dal proprietario al quale è riconosciuta la disponibilità della relativa capacità edificatoria trasferibile.

5

Le aree di cui al comma 4 sono altresì gravate di vincolo espropriativo ai sensi dell'articolo 9 del DPR 327/2001 [\[1\]](#), che consente al Comune di acquisirle forzosamente, secondo le procedure di legge, al fine di realizzare le opere pubbliche previste dal PRG. A seguito della decadenza dei vincoli espropriativi si applicano i disposti dell'articolo 124 [\[1\]](#) delle presenti NDA.



TITOLO IV


DISCIPLINA DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

art. 13

REQUISITI BASILARI DI INSEDIABILITÀ

1

Nelle aree destinate a usi diversi dagli agricoli, il permesso per interventi di nuova costruzione da adibire alla stabile permanenza umana, ai fini residenziali o lavorativi, può essere **rilasciato solo su aree urbanizzate**, o subordinatamente all'impegno del soggetto attuatore di provvedere alle urbanizzazioni contestualmente alle opere oggetto del permesso di costruire.

La corresponsione del contributo di cui all'articolo 16 del DPR 380/2001  non ha titolo sostitutivo della esistenza delle urbanizzazioni.

2

Ai fini della applicazione del precedente comma 1, **si considerano aree urbanizzate** quelle dotate almeno delle seguenti opere:

- a) **sistema viario** veicolare e/o pedonale per il collegamento e l'accesso agli edifici;
- b) spazi di sosta e di **parcheggio**;
- c) impianto pubblico di **distribuzione idrica** con caratteristiche idonee all'insediamento previsto;
- d) impianto pubblico di **fognatura** con caratteristiche idonee all'insediamento previsto, eventualmente surrogabile da soluzioni alternative di raccolta delle acque reflue, purché autorizzate dall'autorità sanitaria e limitatamente agli edifici non collegabili alla fognatura pubblica per impossibilità altimetrica o per distanza superiore a m 100,00.

3

Nelle aree urbanizzate o urbanizzande, **gli edifici oggetto di permesso** di nuova costruzione devono in ogni caso avere adeguato accesso al sistema viario secondo i criteri di cui al comma 4 seguente, disporre di adeguati spazi di sosta e parcheggio ed essere allacciabili agli impianti esistenti di cui alle lettere c) e d) del comma precedente. Le modalità di allacciamento alla rete fognaria devono essere precisate negli atti tecnici allegati alla istanza o alla certificazione abilitativa edilizia.

4

Per "**adeguato accesso**", ai sensi del comma 3 precedente, si intende il collegamento alle strade veicolari di pubblico transito. Qualora non vi sia contiguità diretta tra la viabilità pubblica e il cancello di ingresso all'ambito pertinenziale dei costruendi edifici, il collegamento deve essere assicurato da strade private di larghezza pari ad almeno m 5,00, realizzabili anche su aree a classificazione urbanistica diversa da quella di edificazione.

Sono comunque ammesse sezioni inferiori per gli accessi agli insediamenti in area agricola o qualora sia documentata la presenza di ostacoli tali da impedire il raggiungimento della larghezza di m 5,00. In tali casi l'idoneità funzionale della viabilità (comunque di sezione non inferiore a m 3,00) deve essere certificata da tecnico abilitato, con specifico riguardo alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale.

5

Gli **elaborati progettuali** allegati alla richiesta di permesso di costruire devono contenere dettagliata e completa descrizione delle tipologie architettoniche adottate e dei materiali costruttivi

impiegati. La modifica di tali tipologie e materiali, se espressamente richiamati nel dispositivo del permesso di costruire, è soggetta al rilascio di permesso in variante.

6

I titoli abilitativi all'edificazione, nonché le approvazioni di strumenti urbanistici, sono sempre rilasciati facendo salvi i **diritti di terzi**, che comunque, per quanto possibile, devono essere preventivamente salvaguardati in sede di istruttoria delle pratiche edilizie, eventualmente subordinando l'ammissibilità degli interventi all'assenso reso con atto trascritto nei registri immobiliari o anche in forma di scrittura privata, da chi accondiscende alla riduzione dei propri diritti.

art. 14

CONTRIBUTI DI COSTRUZIONE: CORRESPONSIONE E SCOMPUTO**1**

Fatti salvi i casi di gratuità previsti dall'[articolo 17 del DPR 380/2001](#), il permesso di costruire è subordinato alla corresponsione di un **contributo** costituito da:

- a) **oneri di urbanizzazione primaria e secondaria**, relativi all'incidenza delle relative spese di urbanizzazione, ai sensi dell'[articolo 16 del DPR 380/2001](#),
- b) una somma commisurata al **costo di costruzione** o a quello di smaltimento dei rifiuti, ai sensi dell'[articolo 19 del DPR 380/2001](#).

2

L'entità del contributo di cui al precedente comma 1 e le modalità della sua applicazione sono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale, assunta in conformità all'[articolo 52 della LR 56/1977](#), alle disposizioni attuative emanate dalla Regione e alle seguenti norme di indirizzo:

- a) per gli interventi di ristrutturazione e sostituzione edilizia il contributo è ridotto in misura non inferiore al 20% rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni; tale riduzione può arrivare fino all'80% in relazione alle prestazioni energetiche e ambientali raggiunte dall'edificio ristrutturato;
- b) per gli interventi di nuova costruzione, esclusi quelli di ampliamento, integrazione pertinenziale e sostituzione edilizia, il contributo tabellare è incrementabile fino al 100% secondo criteri di incentivazione al conseguimento di elevate prestazioni energetiche e ambientali;
- c) sono sottoposti al contributo tutti gli interventi di artificializzazione del suolo, tranne quelli attuabili in regime di edilizia libera; la determinazione del contributo deve tenere conto degli impatti ambientali recati dalle opere, in relazione, ad esempio, alla permeabilità del suolo, alla connettività ecologica, alla reversibilità delle trasformazioni;
- d) per gli interventi di nuova costruzione, ad eccezione di ampliamenti funzionali, integrazioni pertinenziali, sostituzioni edilizie e interventi di cui all'[articolo 17, comma 3 del DPR 380/2001](#), con superficie coperta maggiore di mq 50, è inoltre previsto il versamento degli oneri di urbanizzazione indotta, relativi alla realizzazione delle opere di compensazione ambientale; tali oneri sono indicativamente quantificati, per gli edifici residenziali, turistici, commerciali, direzionali e simili, come quota aggiuntiva del 20% di quanto già dovuto per il contributo sul costo di costruzione, mentre, per edifici produttivi e trasformazioni extragricole non edificatorie del suolo, coincidono con il contributo di cui all'[articolo 19, comma 1, del DPR 380/01](#), da determinarsi come quota aggiuntiva del 50% di quanto già dovuto per oneri di urbanizzazione; il Consiglio Comunale può diversificare l'incidenza degli oneri considerando l'ubicazione delle aree edificabili, la qualità ambientale e l'eventuale utilità sociale degli interventi.

I proventi degli oneri di urbanizzazione indotta sono vincolati dal Comune su apposito capitolo di bilancio per finanziare la realizzazione degli interventi di cui ai seguenti articoli delle presenti NDA:

- [articolo 64](#): "Consolidamento, ricostruzione e potenziamento della Rete Ecologica Locale";
- [articolo 111](#): "Boschi di progetto".

3

In ogni caso, il contributo monetario per le opere di urbanizzazione primaria **non può essere inferiore** al costo reale delle opere necessarie per allacciare il nuovo intervento ai pubblici servizi, e può essere ridotto in relazione alle opere che l'attuatore si impegna ad eseguire direttamente in regime di permesso convenzionato o in attuazione di SUE.

4

Lo **scomputo degli oneri**, connesso all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione deve rispettare le seguenti norme:

- a) è ammissibile soltanto per la realizzazione di infrastrutture di effettiva utilità pubblica e per la bonifica dei suoli, ma non per le demolizioni e relativi smaltimenti, né per semplici allacciamenti o tratti stradali privati, a meno che non siano adibiti al pubblico transito;
- b) è applicabile agli oneri di urbanizzazione primaria e/o secondaria in base alla tipologia di opere realizzate, con riferimento alla classificazione delle OOUU primarie e secondarie di cui all'articolo 51 della LR 56/1977 [↗](#) e all'articolo 16 del DPR 380/2001 [↗](#), fatti salvi i disposti dell'articolo 45, comma 1, punto 2) della LR 56/1977 [↗](#);
- c) si richiamano inoltre le linee guida ITACA per la "Realizzazione delle opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione" [↗](#), approvate dalla Conferenza delle Regioni e delle Province autonome, nella seduta del 7/11/2013.

art. 15

QUALITÀ DEL PAESAGGIO URBANO E RURALE**1**


L'Amministrazione Comunale, al fine di promuovere e conseguire la qualità paesaggistica dei contesti urbani e degli insediamenti sparsi nel territorio libero, può predisporre specifici "Progetti di Qualificazione Paesaggistica" (PQP). Tali progetti sono approvati dal Consiglio Comunale come integrazione del Regolamento Edilizio Comunale e, in quanto tali devono essere trasmessi alla Regione Piemonte, unitamente alla delibera di approvazione.

2

I PQP, prendendo in esame le visuali maggiormente fruibili dalla viabilità e più significative per il rapporto tra costruito e ambiente urbano, rurale o naturale, definiscono le azioni necessarie per valorizzare gli elementi pregevoli di tali scenari e per mitigarne le criticità. I contenuti progettuali dei PQP possono quindi:

- fornire indicazioni sulla conservazione o ricomposizione dell'immagine esteriore di edifici e manufatti;
- prefigurare opere di mascheramento degli impatti visivi attraverso il mirato utilizzo di schermature vegetali;
- definire, in termini esemplificativi e contestualizzati, alcuni criteri e indirizzi ai quali attenersi nella progettazione e attuazione degli interventi.


3

L'efficacia dei PQP ai fini dell'effettiva qualificazione del paesaggio è valutata mediante il "monitoraggio fotografico" di cui al comma 3 dell'articolo 68  delle presenti NDA, a seguito del quale è possibile apportare aggiornamenti e modifiche ai PQP, con le medesime procedure definite per la loro approvazione.

art. 16

PARCHEGGI PRIVATI

1

Nell'ambito degli interventi edilizi di nuova costruzione, recupero abitativo, ampliamento e cambio di destinazione d'uso eccedenti i 50 mq di Sul, oltre che di ristrutturazione con aumento delle unità abitative, terziarie o produttive esistenti, devono essere sempre realizzati spazi di parcheggio privato nell'ambito pertinenziale (come definito all'articolo 5, lett. u)  delle presenti NDA), sopra o sotto suolo, o all'interno di fabbricati, nel rispetto delle seguenti quantità minime:

- a) per la destinazione **residenziale e turistico-ricettiva**: 1 mq/10 mc di Volume, con un minimo di mq 15 per unità abitativa o stanza di albergo;
- b) per la destinazione **terziaria** (direzionale, commerciale o equivalente): 1 mq/2 mq di Sul;
- c) per la destinazione **produttiva**: 1 mq/5 mq di Sul.

2

Nelle aree di completamento e nuovo impianto, i parcheggi di cui al comma 1 devono essere progettati in modo che **almeno un posto auto** privato per ogni unità abitativa residenziale e per ogni mq 100 di Sul adibita ad altre destinazioni sia reperito in superficie **all'esterno degli edifici**, in posizione agevolmente accessibile dalla viabilità. Su tali parcheggi, limitatamente all'area degli stalli, è ammessa la realizzazione di coperture, purché di tipologia coerente con quella dell'intervento edilizio, nel rispetto del rapporto di copertura prescritto per la zona e delle distanze stabilite per le recinzioni.

3

Nei **Centri Storici e nei nuclei rurali** la disposizione di cui al comma 1 può essere eccezionalmente derogata solo in caso di documentata impossibilità al reperimento dei parcheggi privati, che, all'occorrenza, sono individuabili anche ai piani terreni degli edifici, o nel sottosuolo delle aree pertinenziali (a condizione che l'estradosso venga adeguatamente sistemato e integrato nel contesto di cortili e giardini), con possibilità di accesso diretto alle vie interne e perimetrali del centro storico, anche se in prossimità di incroci, purché i passi carrai e i relativi portoni delle autorimesse rispettino le disposizioni degli articoli 86 e 89 del NREC, con particolare riguardo alla dotazione di segnalatori e specchi.

Qualora il reperimento dei parcheggi privati non sia ottenibile per carenza di spazio circostante o interno all'edificio oggetto di intervento, o per l'impossibilità di conseguire i requisiti minimi di accessibilità e manovrabilità dei veicoli, deve essere corrisposta al Comune una compensazione economica in ragione della superficie di parcheggio privato non reperito, sulla base delle tariffe unitarie stabilite dal Comune con apposito atto deliberativo; compete in ogni caso agli attuatori degli interventi l'onere di dimostrare, con apposita e documentata relazione tecnica, l'impossibilità di realizzare i posti auto pertinenziali.

art. 17

DISTANZE TRA I FABBRICATI**1**

Negli ambiti CS, CM e NR, classificati come zone A di cui all'[articolo 2 del DM 1444/1968](#), per interventi di ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso, le distanze minime tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di eventuali elementi superfetativi.

2

Nelle zone di cui al comma precedente, per interventi di ristrutturazione o ampliamento funzionale, comportanti sopraelevazioni, è ammessa la conservazione delle distanze preesistenti solo qualora tra le pareti confrontanti siano interposte strade pubbliche o di uso pubblico. Ove non ricorra tale condizione e comunque per tutti gli altri interventi di nuova costruzione è prescritto un distacco minimo di m 10,00 tra pareti finestrate e pareti antistanti.

3

Nelle zone diverse da quelle elencate al comma 1, per interventi che eccedano la ristrutturazione edilizia e per il riuso civile di fabbricati rustici o accessori con formazione di pareti finestrate, è sempre prescritta la distanza minima tra pareti finestrate e pareti antistanti pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di m 10,00.

4

In **deroga** alle norme di cui ai commi precedenti, la distanza minima tra pareti finestrate è riducibile a m 5,00:

- a) nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici esecutivi con previsioni plano-volumetriche;
- b) nel caso di corpi di fabbrica articolati, o comunque tra loro collegati da strutture e coperture che abbiano vera e propria consistenza edilizia, nell'ambito di un progetto unitario esteso all'intero organismo edilizio:
 - tra due pareti finestrate della stessa unità abitativa;
 - tra una parete finestrata e una non finestrata appartenenti a due diverse unità abitative;
- c) nel riuso civile di fabbricati rustici o accessori con formazione di pareti finestrate, subordinatamente all'assenso della proprietà fronti stante reso con atto pubblico;
- d) nei confronti di ascensori, rampe o altre sovrastrutture indispensabili al superamento delle barriere architettoniche.

5

Le pareti non finestrate, se non sono unite o aderenti, devono essere tenute a distanza non minore di m 3,00.

6

Per interrati, bassi fabbricati, tettoie e altre strutture pertinenziali valgono le norme di cui alla [PARTE PRIMA / SEZIONE I / Titolo V](#) delle presenti NDA.

art. 18

DISTANZE DAI CONFINI**1**

Gli edifici di nuova costruzione e i loro ampliamenti, compresi i volumi tecnici e gli impianti tecnologici, devono osservare una distanza minima dal confine di proprietà pari a:

- a) m 5,00 per interventi in aree CS, CM, e NR;
- b) metà dell'altezza del fronte prospiciente il confine, con un minimo di m 5,00, per interventi in aree diverse da quelle elencate alla precedente lettera a).

Sono fatte salve le eccezioni previste dal comma 2 e la possibilità, sempre ammessa, di costruire in unione o aderenza al fabbricato del vicino nei termini disciplinati dagli articoli 874, 875, 876 e 877 del Codice Civile.

2

Sono ammesse **distanze inferiori** a quelle prescritte dal comma 1 nei seguenti casi:

- a) stipula di accordo scritto tra confinanti, salva l'osservanza dei distacchi da pareti finestrate, come normati all'articolo 17 delle presenti norme;
- b) edificazione in ambiti pianificati con SUE, per quanto riguarda i soli confini interni;
- c) inspessimento dell'involucro esterno dei fabbricati esistenti per quanto ammesso dalla legislazione vigente ai fini dell'efficientamento energetico o sismico;
- d) realizzazione di ascensori, rampe o altre sovrastrutture indispensabili al superamento delle barriere architettoniche in edifici esistenti;
- e) demolizione e ricostruzione, mantenendo inalterata, o comunque non ampliando, la sagoma della porzione di fabbricato preesistente compresa entro la distanza di m 5,00 dal confine;
- f) sopraelevazione a confine secondo i disposti del comma 3;
- g) esecuzione di rilevati artificiali, secondo i disposti del comma 4;
- h) costruzione di muri e opere di contenimento terra, secondo i disposti del comma 5;
- i) realizzazione di sbancamenti e locali interrati;
- j) costruzione di fabbricati accessori secondo le prescrizioni del PARTE PRIMA / SEZIONE I / Titolo V delle presenti NDA.

3

Salva l'osservanza dei tipi di intervento ammessi e dei distacchi dalle pareti finestrate, è consentito innalzare gli edifici esistenti sulla linea di confine, purché sia mantenuta l'aderenza al confine anche per la parte in sopraelevazione, che deve essere priva di vedute dirette verso il fondo limitrofo. L'eventuale apertura di vedute o la sopraelevazione a distanze dal confine comprese tra m 0,00 e m 5,00 è subordinata all'assenso del confinante.

4

I **rilevamenti artificiali** del terreno, salvo diverso accordo stipulato tra i confinanti, devono rispettare le seguenti distanze dalla linea di confine:

- a) entro la distanza di m 1,50 non può essere superata un'altezza di riporto pari a m 0,50;
- b) entro la distanza di m 3,00 non può essere superata un'altezza di riporto pari a m 1,50;
- c) entro la distanza di m 5,00 non può essere superata un'altezza di riporto pari a m 2,50.

Il contenimento di scarpate con pendenza naturale superiore al 100% è da considerare come intervento necessario al sostegno del pendio e può essere realizzato con muri od opere di ingegneria naturalistica senza rispettare gli arretramenti di cui sopra, anche qualora, a tergo delle strut-

ture di contenimento, fossero eseguiti riporti di altezza superiore a quelle massime consentite per i rilevamenti artificiali.

5

I **muri di contenimento** in elevazione rispetto al fondo confinante, se alti fino a m 1,50, possono essere edificati a confine per terrazzare scarpate naturali; se più alti di m 1,50 possono essere edificati a confine solo per terrazzare scarpate naturali di pendenza non inferiore al 100%, mentre dovranno rispettare la distanza minima di m 1,50 in tutti gli altri casi, comunque nel rispetto del Regolamento Edilizio Comunale.




TITOLO V

COSTRUZIONI ACCESSORIE E USI DEL SUOLO NON EDIFICATORI

art. 19

DEFINIZIONE DELLE STRUTTURE ACCESSORIE

1

Si definiscono **strutture accessori** i fabbricati funzionalmente connessi, pur se non aderenti, a edifici principali a destinazione residenziale, terziaria o produttiva come descritti negli articoli del PARTE PRIMA / SEZIONE I / Titolo V  delle presenti NDA.

Le quantità edificabili sono stabilite per ogni area nelle Norme Specifiche, e sono comunque fatte salve le limitazioni imposte da vincoli superiori.

2

Le strutture accessorie non possono essere adibite a utilizzi diversi da quelli previsti nel titolo abilitativo; tale prescrizione d'uso deve essere riportata nel titolo medesimo, di cui costituisce parte integrante ed è modificabile solo con il rilascio di un nuovo titolo abilitativo, ove ammissibile.

3

Tutte le strutture regolate dal presente Titolo devono integrarsi adeguatamente nel **contesto edilizio e ambientale** della pertinenza alla quale appartengono e concorrere alla sua qualificazione; ove ciò non sia possibile, devono almeno essere collocati in posizione defilata, poco visibili dagli spazi pubblici; tipologie edilizie, materiali e linee compositive devono sempre rispettare le norme qualitative del NREC; in particolare si richiamano le seguenti prescrizioni:


- a) in **aree residenziali e agricole** è escluso l'impiego di box in lamiera, di prefabbricati in c.a. a vista e di strutture a copertura piana, se non nei casi di fabbricati costruiti in aderenza all'edificio principale e che possano essere utilizzati come terrazzi, appositamente pavimentati o inerbiti;
- b) in **aree per attività produttive** o nell'ambito pertinenziale di insediamenti artigianali sono ammesse tipologie costruttive affini a quelle dei fabbricati principali;
- c) le prescrizioni del presente comma possono essere derogate solo a fronte di apprezzabili **motivazioni progettuali** mirate a conseguire un migliore prodotto edilizio.

art. 20

FABBRICATI INTERRATI**1**


Sono definiti interrati i fabbricati il cui solaio di copertura abbia la quota di estradosso non superiore a quella media del terreno naturale circostante, misurata sul perimetro del fabbricato medesimo, e la cui superficie laterale sia per almeno 3/5 contro terra.

2

I fabbricati interrati sono esclusi dal computo della superficie utile lorda, e quindi del volume, quando sono destinati a locali tecnici, autorimesse con relative aree di manovra, cantine o depositi al servizio della residenza con relativi disimpegni; per tali destinazioni possono essere realizzati in tutte le aree, fermo restando il rispetto delle normative sulla prevenzione incendi, dei vincoli ambientali, delle prescrizioni idraulico-geologiche e dell'invarianza idraulica. Possono essere realizzati con SCIA, ai sensi dell'[articolo 9 della L 122/1989](#) , se destinati ad autorimessa di Superficie utile netta non superiore a mq 1 per ogni mc 10 di Volume dell'edificio al quale devono essere legati da vincolo pertinenziale; tale operatività può anche eccedere i limiti dimensionali stabiliti dalle norme specifiche di area, ma è comunque soggetta al rispetto di eventuali limitazioni geologiche.

3

La costruzione di fabbricati interrati è in particolare subordinata al rispetto di tutte le seguenti condizioni:

- 1) possono essere ubicati al di sotto di edifici fuori terra o essere del tutto indipendenti da essi, ma devono comunque integrarsi nel contesto dei cortili o dei giardini, con adeguata pavimentazione dell'estradosso o con la sua ricopertura di terreno vegetale inerbito;
- 2) non sono prescritti distacchi minimi da fabbricati e confini, mentre, dalle strade, devono essere osservate le distanze previste per le recinzioni dall'[articolo 35, comma 4, lettera e\)](#)  delle presenti NDA;
- 3) il progetto deve essere corredato da specifico studio geologico tecnico che attesti la fattibilità dell'intervento, la sua compatibilità con gli elementi di pericolosità definiti dalla Carta di Sintesi e l'assenza di effetti penalizzanti per l'assetto idrogeologico locale e per la sicurezza geologica e strutturale degli insediamenti circostanti l'area di intervento.


art. 21

BASSI FABBRICATI**1**

I bassi fabbricati sono le costruzioni fuori terra chiuse per oltre il 60% della loro superficie laterale per cui siano verificate le seguenti caratteristiche:




- a) altezza alla linea di gronda più bassa o all'estradosso della copertura piana:
 - non superiore a m 3,00;
- b) altezza massima al punto più alto del tetto:
 - per tetti a due o più falde non superiore a m 4,00;
 - per tetti a una falda (preferibilmente in aderenza a fabbricati, o a confini di proprietà) non superiore a m 4,50.

2

I bassi fabbricati possono essere utilizzati unicamente come autorimesse, depositi di materiali e attrezzature e ricovero di animali da cortile e devono essere costruiti nel rispetto degli indici di edificabilità e del rapporto di copertura; tranne che per le quantità ammesse in deroga a tali valori dimensionali dalle norme specifiche di area, nell'ambito di interventi di integrazione pertinenziale, come definiti all'[articolo 6, comma 5](#) .

3

La loro costruzione deve rispettare i limiti imposti da vincoli ambientali e prescrizioni idraulico-geologiche e le seguenti distanze:

- a) per i bassi fabbricati destinati ad autorimessa o deposito:
 - i fronti di altezza superiore a m 2,50 sono soggetti alle distanze dalle pareti finestrate come disciplinate dall'[articolo 17](#)  per i normali fabbricati; per i fronti fino a m 2,50 è ammessa una distanza inferiore, fino al minimo di m 5,00, nell'ambito della medesima proprietà o con assenso dei frontisti;
 - dalle strade interne ai centri abitati di cui all'[articolo 4 del DLGS 285/1992](#)  e dagli spazi pubblici i fronti dei bassi fabbricati di altezza fino a m 2,50 devono osservare una distanza pari a quella prevista nelle varie aree per le recinzioni, mentre quelli di altezza superiore a m 2,50 e quelli esterni ai centri abitati devono rispettare le distanze previste per i normali fabbricati, derogabili solo in caso di allineamenti preesistenti a minore distanza e fatte comunque salve le disposizioni dell'articolo 86 del NREC, per gli accessi carrai da strada pubblica;
 - dai confini di proprietà private sono ammesse distanze inferiori a quelle stabilite dall'[articolo 18](#)  solo in presenza di assenso dei confinanti o nel caso di costruzione in aderenza a fabbricati preesistenti;
- b) per i bassi fabbricati destinati a ricovero animali:
 - m 10 da edifici abitativi, non derogabili con assenso di terzi e neppure all'interno della medesima proprietà;
 - m 5 da fabbricati accessori, con possibilità di costruire a minor distanza subordinatamente all'assenso del confinante;
 - m 10 dai confini privati derogabili con assenso del confinante;
 - distanze dalle strade pari a quelle prescritte per le costruzioni.


art. 22

TETTOIE A SERVIZIO DI EDIFICI RESIDENZIALI**1**


Le tettoie a servizio di edifici residenziali sono le costruzioni fuori terra, realizzate nell'ambito pertinenziale di edifici residenziali o assimilati, aperte per oltre il 40% della loro superficie laterale e per cui siano verificate le seguenti caratteristiche:

- a) altezza alla linea di gronda più bassa o all'estradosso della copertura piana:
 - non superiore a m 3,00;
- b) altezza massima al punto più alto del tetto:
 - per tetti a due o più falde non superiore a m 4,00;
 - per tetti a una falda (preferibilmente in aderenza a fabbricati, o a confini di proprietà) non superiore a m 4,50.

2

Le tettoie a servizio di edifici residenziali possono essere utilizzate unicamente come autorimesse, depositi di materiali e attrezzature e ricovero di animali da cortile e devono essere costruite nel rispetto del rapporto di copertura, tranne che per le quantità ammesse in deroga a tale parametro dalle norme specifiche di area, nell'ambito di interventi di integrazione pertinenziale, come definiti all'[articolo 6, comma 5](#) .

3



La loro costruzione deve rispettare i limiti imposti da vincoli ambientali e prescrizioni idraulico-geologiche e le medesime distanze previste per i bassi fabbricati di cui all'[articolo 21](#) .

art. 23

TETTOIE A SERVIZIO DI ATTIVITÀ PRODUTTIVE**1**

Le tettoie a servizio di attività produttive sono le strutture coperte prive di tamponamenti laterali fissi, di altezza non superiore a m 5,00 misurata dalla quota del terreno naturale al punto più alto della copertura, realizzate nell'ambito pertinenziale di aziende artigianali o industriali.

2

Le tettoie a servizio di attività produttive sono utilizzabili unicamente come strutture di protezione di merci, attrezzature e impianti, e devono essere costruite nel rispetto del rapporto di copertura, tranne che per le quantità ammesse in deroga a tale parametro dalle norme specifiche di area (PARTE SECONDA  delle presenti NDA), nell'ambito di interventi di integrazione pertinenziale, come definiti all'articolo 6, comma 5 .

3

La loro costruzione deve rispettare i limiti imposti da vincoli ambientali e prescrizioni idraulico-geologiche e le seguenti distanze minime:

- a) dalle pareti non finestrate: m 3,00 o in aderenza;
- b) dalle pareti finestrate dei fabbricati produttivi ai quali sono asservite: m 5,00 o in aderenza;
- c) dalle pareti finestrate di edifici esterni all'ambito aziendale: m 10,00;
- d) dalle strade: le medesime distanze prescritte per i normali fabbricati.

art. 24

INTERVENTI PERTINENZIALI

1

Sono tali, con riferimento ai disposti dell'articolo 3, comma 1, lettera e 6) e dell'articolo 6, comma 1, lettera e quinquies) del DPR 380/2001 [🔗](#), le seguenti opere di modesta consistenza, prive di autonoma destinazione e che esauriscano la loro finalità nel rapporto funzionale con l'edificio principale, così da non incidere sul carico urbanistico:

- a) serre mobili stagionali;
- b) aree ludiche senza fini di lucro;
- c) arredi delle aree pertinenziali;
- d) capanni per gli attrezzi.

Tali opere sono descritte ed esemplificate nei successivi commi.

2

Le **serre mobili stagionali** sono manufatti fuori terra e di altezza non superiore a m 3,00, misurata dalla quota del terreno naturale al punto più alto della copertura, costituiti da strutture di tipo precario, infissi al suolo senza fondazioni continue in cls e tamponati con materiali plastici trasparenti o traslucidi; possono essere utilizzate unicamente al ricovero di piante e fiori o alla produzione di ortaggi per autoconsumo e sono realizzabili, nell'ambito dell'attività edilizia libera ex articolo 6 del DPR 380/2001 [🔗](#), in tutte le aree, in deroga ai parametri edilizi e alle distanze, nella misura massima di mq 30,00 per ogni unità abitativa dotata di giardino di proprietà esclusiva, anche se non strettamente adiacente all'edificio principale.

Maggiori superfici coperte, ferme restando le caratteristiche tipologiche, costituiscono trasformazioni del suolo rilevanti dal punto di vista urbanistico e paesaggistico e sono realizzabili con permesso di costruire, nel rispetto del rapporto di copertura stabilito per ciascuna area e di 1/3 per gli ambiti pertinenziali ricadenti in area agricola.

3

Le **strutture ludiche e di arredo** pertinenziale sono, a titolo esemplificativo: le piscine smontabili, i campi da tennis, i pergolati, i gazebo amovibili, i capanni per il ricovero degli attrezzi da giardino di superficie coperta inferiore a mq 8 (purché di H non superiore a m 2,50, privi di fondazioni e non adiacenti ad altri fabbricati) e tutti i manufatti costituenti corredo funzionale o decorativo dei giardini, quali fontane, fioriere, barbecue e forni da pane per uso domestico: non sono posti limiti alla realizzazione di queste strutture e attrezzature, tutte attuabili come attività edilizia libera, purché siano adeguatamente armonizzate e proporzionate al contesto pertinenziale, e non siano utilizzate né utilizzabili disgiuntamente dall'edificio principale.

4

Le piscine non smontabili, purché di esclusivo uso pertinenziale, sono realizzabili con SCIA qualora il volume interno della vasca non superi il 20% del volume del fabbricato di cui sono pertinenza, mentre richiedono il permesso di costruire nei casi di maggiore dimensione. La loro costruzione deve rispettare il Rc previsto per ogni area, i limiti imposti da vincoli ambientali, prescrizioni idraulico-geologiche e le medesime distanze previste per i bassi fabbricati.

art. 25

DEPOSITI ALL'APERTO

1

Il deposito all'aperto di **materiali non inquinanti**, come prodotti finiti in cassoni, semilavorati per l'edilizia, materie prime e rottami, è consentito unicamente nelle aree produttive in cataste o cumuli di altezza non superiore a m 5,00; nella loro localizzazione si deve tenere conto dell'impatto sul paesaggio, ubicandoli preferibilmente in aree non in fregio alle strade; nel caso di materiali che per loro natura non siano stoccabili in modo decoroso e ordinato, è fatto obbligo di occultarne la visibilità con schermature alberate, reti di sostegno di rampicanti di idonea altezza o simili (secondo le specifiche di cui all'[Allegato A](#) alle presenti NDA).

2

In area agricola non sono consentiti depositi di materiali non connessi con l'attività agricola. È unicamente consentito, a titolo temporaneo, l'accatastamento di **legname trinciato** e di **terreno vegetale** (con esclusione di altri materiali inerti), previa autorizzazione comunale. Gli accumuli di cui alla presente norma devono comunque rispettare le distanze da strade, fabbricati e confini previste per gli edifici.

3

I **piccoli depositi di legname** legati al consumo domestico sono ammessi nell'ambito pertinenziale delle residenze, senza necessitare di titoli autorizzativi.

4

I depositi temporanei di **terre e rocce da scavo** sono disciplinati dal [DPR 120/2017](#).

5

L'installazione fuori terra di **serbatoi per gas combustibile** e simili è ammessa unicamente in aree destinate ad attività produttive, purché tali attrezzature siano debitamente schermate da cortine di vegetazione (secondo le specifiche di cui all'[Allegato A](#) alle presenti NDA).



**SEZIONE II
VINCOLI
RICOGNITIVI**



TITOLO I
GENERALITÀ

art. 26

NATURA DEI VINCOLI RICOGNITIVI


1

I vincoli di cui alla presente SEZIONE **discendono da disposizioni di tutela sopraordinate** al PRG; pertanto, la loro applicazione è direttamente legata all'eventuale evoluzione di tali normative e alla localizzazione dell'infrastruttura o dell'elemento territoriale a cui sono riferiti.

Eventuali modifiche della legislazione di riferimento o dell'ubicazione dell'oggetto vincolato prevalgono automaticamente e immediatamente sul PRG, che sarà pertanto adeguato in occasione di successive varianti, ai soli fini del coordinamento documentale con le disposizioni sopravvenute.

2

I vincoli definiti dalla presente SEZIONE, con riferimento a distanze geometriche da infrastrutture o altri elementi territoriali e ambientali, sono rappresentati nella cartografia di PRG.

I vincoli di cui al comma 1 **non costituiscono aree urbanistiche di PRG ma si sovrappongono alle medesime** imponendo limitazioni all'edificazione e alla trasformazione dei suoli e delle costruzioni, senza che ciò configuri finalità espropriative dell'Ente pubblico da cui derivi titolo per indennizzi, con conseguente inapplicabilità dei termini di caducazione di cui all'articolo 9 del DPR 327/2001 . Negli articoli della presente SEZIONE sono elencati e disciplinati i vincoli che trovano applicazione sul territorio comunale.



TITOLO II


VINCOLI PAESAGGISTICI E AMBIENTALI

art. 27

FASCIA DI RISPETTO DAI CORSI D'ACQUA



1

La fascia di rispetto dai corsi d'acqua è una striscia di terreno, della profondità di:

- a) m 100,00 (salve le riduzioni di cui al comma 2), esterna al limite dell'alveo demaniale dei torrenti Agogna, Terdoppio, Agamo e del Rivo Rito, individuata ai sensi dell'articolo 29 della LR 56/1977 
- b) m 20 attorno alla testa ed ai primi 100 m di percorso dei fontanili individuati nella cartografia di PRG.




Entro tali fasce è vietata ogni nuova edificazione, oltre che le relative opere di urbanizzazione e ogni trasformazione del suolo.

2


Ai sensi dell'articolo 29, comma 4 della LR 56/1977 , la fascia di cui al comma 1 è interrotta o ridotta in corrispondenza degli abitati e degli insediamenti antropici, fatti salvi i limiti inderogabili di cui all'articolo 96, comma 1, lettera f) del RD 523/1904 , secondo le indicazioni risultanti dalla cartografia di PRG.

3

Si dettano le seguenti prescrizioni particolari, applicabili subordinatamente al rispetto di ulteriori disposizioni vincolistiche:

- a) all'interno delle fasce è ammessa la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, coltivazioni agricole, attrezzature per la produzione di energia da fonte idrica e aree a servizio pubblico (parcheggi e/o attrezzature sportive);
- b) le recinzioni a giorno su eventuale cordolo di fondazione non emergente oltre cm 10 dal piano del terreno naturale (sormontato da rete metallica, per una altezza massima complessiva di metri 1,50) possono essere realizzate alla distanza minima di m 4 da sponde o argini; minori distanze sono ammissibili solo per la realizzazione di recinzioni sulla sommità di sponde in muratura esistenti (si rimanda inoltre a quanto disposto al comma 6, articolo 64  delle presenti NDA, per quanto concernente gli ambiti territoriali ricadenti entro gli spazi della Rete Ecologica individuata dal PRG);
- c) sugli edifici esistenti nelle fasce di rispetto si applicano le prescrizioni e le limitazioni derivanti dalle classi di rischio geologico individuate sulla Carta di Sintesi che correda il PRG, così come riportate nella relativa legenda, con particolare riferimento alla classe IIIb;
- d) in assenza di fasce di rispetto definite cartograficamente ai sensi dell'articolo 29 della LR 56/1977 , per tutti i corsi d'acqua individuati catastalmente con doppia linea continua, anche all'interno degli abitati, si richiamano i disposti dell'articolo 96 del RD 523/1904 , con particolare riguardo alla distanza di m 10 da sponde o argini per la nuova costruzione e l'ampliamento orizzontale di fabbricati e recinzioni cieche; tale distanza è ridotta a m 5,00 dalle sponde di tutti i corsi d'acqua non individuati catastalmente con doppia linea continua; all'interno delle fasce così determinate trovano applicazione le lettere a) e b) precedenti.

4

Si rimanda inoltre a quanto prescritto al comma 6 dell'articolo 64  delle presenti NDA.

art. 28

AREE SPONDALI VINCOLATE (DLGS 42/2004, art. 142, c. 1, lett. c)**1**

Sono vincolati ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera c) del DLGS 42/2004 [↗](#) gli ambiti comprendenti i torrenti Agogna, Terdoppio, Agamo, Meia e il Rivo Rito, con le relative sponde o piede degli argini per una fascia di m 150 ciascuna, escluse le aree di cui all'articolo 142, comma 2, del DLGS 42/2004 [↗](#), nei quali sono tutelati l'ambiente e il paesaggio, mediante il controllo dell'attività edificatoria e di qualsivoglia attività incidente sotto il profilo dell'inquinamento.

2

Gli ambiti di cui al comma precedente sono individuati in cartografia di PRG a titolo indicativo e non topograficamente perentorio; pertanto, la loro esatta definizione planimetrica dovrà essere di volta in volta verificata, in occasione di interventi edificatori o di trasformazione del suolo, sulla base di accurati rilievi volti a stabilire la reale posizione delle sponde fluviali, in applicazione dei disposti dell'Allegato C alle NDA del PPR [↗](#), senza che la loro diversa collocazione, rispetto a quella indicata in PRG, debba costituire variante o modifica di rilevanza urbanistica.

3

Gli interventi edilizi ammessi nelle aree di cui al comma 1 sono quelli previsti per le aree urbane alle quali il vincolo si sovrappone, ferma restando l'osservanza delle prescrizioni di cui all'articolo 14, comma 10 delle NDA del PPR approvato [↗](#) e di ulteriori disposizioni vincolistiche; il rilascio dei titoli abilitativi per attività edilizie o di trasformazione del suolo è subordinato all'autorizzazione paesaggistica prevista dall'articolo 146 del DLGS 42/2004 [↗](#), nei termini disciplinati dalla LR 32/2008 [↗](#).

art. 29

TERRITORI COPERTI DA BOSCHI (DLGS 42/2004, art. 142, c. 1, lett. g)**1**

Sono vincolati ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera g) del DLGS 42/2004 i territori coperti da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, nei quali, per ragioni ambientali e per ragioni di difesa e sicurezza del suolo, sono poste particolari limitazioni alle attività edificatorie e di trasformazione del suolo, al fine di evitare il taglio indiscriminato del patrimonio boschivo, che può essere effettuato solo con l'autorizzazione delle competenti autorità forestali.

2

L'individuazione cartografica dei territori di cui al comma precedente, come riportata sulle tavole di PRG, è desunta dall'ortofoto regionale del 2010 e può risentire delle approssimazioni interpretative di tale supporto; pertanto l'effettiva sussistenza del bosco, con riferimento alle definizioni di cui all'articolo 3 della LR 4/2009, deve essere di volta in volta verificata, in occasione di interventi edificatori o di trasformazione del suolo ricadenti nelle aree boscate individuate dal PRG, o entro la distanza di 20 m dalle stesse. Il riscontro di eventuali discrepanze rispetto alle indicazioni cartografiche del PRG costituisce automatico accertamento del vincolo e non comporta variante o modifica di rilevanza urbanistica.

3

Gli interventi edilizi ammessi nelle aree di cui al comma 1 sono quelli previsti per le aree urbane alle quali il vincolo si sovrappone, ferma restando l'osservanza delle prescrizioni di cui al Capo IV della LR 4/2009, all'articolo 16, commi 11, 12 e 13 delle NDA del PPR approvato e di ulteriori disposizioni vincolistiche; il rilascio dei titoli abilitativi per attività edilizie o di trasformazione del suolo è subordinato all'autorizzazione paesaggistica prevista dall'articolo 146 del DLGS 42/2004, nei termini disciplinati dalla LR 32/2008.

4

Si richiamano, per quanto applicabili all'attività edilizia e urbanistica, i disposti dell'articolo 10 della L 353/2000 relativi ai suoli percorsi dal fuoco, che sono puntualmente individuati sulle cartografie di PRG, sulla base dello stato di fatto.


5

La cartografia di Piano evidenzia le porzioni di bosco identificate come "habitat di interesse comunitario", ai sensi della Direttiva 92/43/CEE. Tali ambiti sono soggetti ai vincoli e alle prescrizioni di tutela di cui al DPR n.357 del 8/9/1997 e s.m.i.

Su tali ambiti, se ricadenti all'interno dell'area definita dal PRGC come "corridoi ecologici principali" o compresi nelle fasce definite dal progetto "Novara in rete", si applicano le disposizioni di cui alle "Misure di conservazione per la tutela dei siti della Rete Natura in Piemonte", approvate dalla Regione Piemonte con DGR n.54-7409 del 7/4/2014 e s.m.i., ai sensi del comma 11, articolo 16 delle norme di PPR.

6

Si richiamano integralmente, qualora l'attuazione degli interventi previsti dal PRG interessi for-

mazioni boscate, le prescrizioni di cui all'articolo 19 comma 6 della LR 4/2009 "Gestione e promozione economica delle foreste" .

art. 30

ZONE GRAVATE DA USI CIVICI (DLGS 42/2004, art. 142, c. 1, lett. h)**1**

Sono vincolati ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera h) del DLGS 42/2004 [↗](#) gli ambiti di proprietà comunale, o anche privata, gravati da diritti di godimento di varia natura (pascolo, legnatico, semina, ecc.) spettanti ai membri di una determinata collettività, non necessariamente coincidente con la cittadinanza comunale. Il vincolo in favore della collettività che gode dell'uso civico è indisponibile, sia da parte della stessa, sia da parte dei singoli per la propria quota ideale.

2

Le aree di cui al comma precedente sono censite in base alle risultanze documentali disponibili; ancorché non puntualmente indicate sulle cartografie di PRG, sono comunque vincolate alla loro originaria destinazione, che prevale anche su eventuali discordanti previsioni della strumentazione urbanistica di qualsiasi livello, qualora non siano supportate dalle necessarie autorizzazioni. Pertanto ogni mutamento di destinazione d'uso da agro-silvo-pastorale ad altra destinazione è subordinato al parere favorevole delle autorità competenti in materia.

3

Per la gestione degli usi civici e per il rilascio delle autorizzazioni a mutare i termini del loro godimento si richiamano, tra gli altri, i seguenti atti normativi e di indirizzo:


- [L n.1766 del 16/06/1927](#) [↗](#) e suo [regolamento attuativo \(RD n.332 del 26/02/1928\)](#) [↗](#);
- [Circolare PGR n.20 PRE-PT del 30/12/1991](#) [↗](#);
- [Circolare PGR n.3/FOP del 04/03/1997](#) [↗](#);
- [DGR n.11-1800 del 19/12/2005](#) [↗](#);
- [LR 14/2006, articolo 20 \(conciliazioni stragiudiziali in materia di usi civici\)](#) [↗](#);
- [LR 9/2007, articolo 60 \(Delega ai comuni in materia di usi civici\)](#) [↗](#) e [articolo 61 \(Sostituzione dell'articolo 20 della LR 14/2006\)](#) [↗](#).
- [LR 22/2007, articolo 19 \(modifiche della LR 9/2007\)](#) [↗](#)
- [LR 29/2009](#) [↗](#).

4


Nel rispetto di quanto stabilito dall'articolo 33 delle norme di PPR [↗](#), nell'ambito delle procedure di sdemanializzazione dei terreni gravati da uso civico, per i quali la cessazione della destinazione perpetua a favore della collettività incide sulla permanenza della tutela paesaggistica facendo venir meno un presupposto essenziale per il loro inserimento nella categoria di cui all'articolo 142, comma 1, lettera h. del Codice, deve essere verificata la sussistenza dell'interesse paesaggistico; se tale interesse sussiste, qualora la zona non sia già gravata da altre specifiche tutele paesaggistiche, deve essere avviata la procedura per la dichiarazione di notevole interesse pubblico del territorio interessato.


art. 31

BENI ARCHITETTONICI VINCOLATI (DLGS 42/2004, PARTE II)**1**


Sono vincolati ai sensi della Parte Seconda del DLGS 42/2004  gli immobili di interesse storico artistico, sottoposti a tutela affinché siano impediti interventi o utilizzazioni che ne riducano o distruggano il valore pubblico, in quanto essi rappresentano una traccia significativa della storia, dell'arte o della cultura.

2

Il vincolo di tutela di cui al comma 1 è accertato per i seguenti beni architettonici (identificati sulla cartografia di Piano con il simbolo ):

– Chiesa della SS. Trinità (vincolata con Not.Min. 29/5/1908, ai sensi del DLGS 42/2004, Parte II .

3

Per gli altri edifici di proprietà del Comune o di enti e persone giuridiche private senza fine di lucro, che siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre settanta anni, il vincolo di tutela di cui al comma 1 sussiste ai sensi dell'articolo 12, comma 1 del DLGS 42/2004 : prima dell'esecuzione di qualsiasi intervento edilizio su detti beni, dovrà esserne accertato l'interesse storico artistico mediante apposita procedura di verifica.

I beni architettonici vincolati ai sensi dell'articolo citato sono:

- Chiesa parrocchiale della Santa Natività di Maria e Campanile;
- Chiesa di San Rocco;
- Chiesa di San Martino;
- Chiesa ed ex Convento di San Bartolomeo;
- resti archeologici del Campanile di San Pietro;
- Chiesa Dei SS. Nazario e Celso;
- Oratorio di Sant'Anna;
- Chiesa di Santa Maria Assunta;
- Chiesa di San Lorenzo;
- Chiesa dei Santi Maria e Nicola.


Tali edifici sono identificati sulla cartografia di Piano con il simbolo .

4

Sugli immobili di cui al comma 1 sono ammessi unicamente interventi di manutenzione e restauro, la cui abilitazione è subordinata al rilascio del nulla osta della Soprintendenza competente.

art. 32

TUTELA DEI BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI (LR 56/1977, art. 24)**1**


Sono individuati dal PRG ai sensi dell'articolo 24 della LR 56/1977  gli ambiti e/o di singoli elementi di pregio storico-artistico e/o ambientale che, seppur non vincolati dalla legislazione statale o regionale, sono meritevoli di specifiche tutele che ne salvaguardino la forte valenza identitaria, attraverso interventi di recupero formale e valorizzazione fruitiva.

2

Gli ambiti e gli elementi di cui al comma 1, identificati sulla cartografia di Piano con il simbolo *****, sono:

- parte del Centro Storico di Momo;
- Chiesa ed ex Convento di San Bartolomeo;
- resti del Castello di Momo;
- ex Caserma (via Boniperti);
- Castello e Maniero di Agnellengo;
- Castello di Castelletto.

3

Sugli edifici esistenti all'interno degli ambiti di cui al comma 1 sono consentiti gli interventi edilizi previsti dalle relative norme di area, subordinatamente al parere vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio, o della Commissione ex articolo 91 bis della LR 56/1977  (nel caso di strumenti urbanistici esecutivi).

art. 33

AMBITI A RISCHIO ARCHEOLOGICO**1**

Le tavole di PRG riportano la perimetrazione di alcuni ambiti all'interno dei quali sono stati effettuati rinvenimenti di particolare interesse archeologico; in particolare sono identificati i seguenti punti di ritrovamento (e areali di tutela afferenti):

- A. tombe di età del ferro rinvenute nei pressi del complesso della Chiesa della SS. Trinità;
- B. complesso rustico di età romana;
- C. necropoli di età longobarda;
- D. edificio rustico e strada di età romana;
- E. edificio rustico di età romana.

2

Sono altresì identificati i punti (e areali di tutela afferenti), ritenuti anch'essi di elevato interesse archeologico, corrispondenti a:

- F. torre campanaria della scomparsa Chiesa di San Pietro (XI° secolo);
- G. tumuli, indizi della probabile presenza di una necropoli protostorica, localizzati in ambito boscato nei pressi della Cascina Baraggia.

3

Sulle aree di cui ai precedenti commi 1 e 2, fermo restando il rispetto di ulteriori disposizioni vincolistiche, l'esecuzione di opere edilizie o altri interventi determinanti mutamenti dello stato dei suoli, con particolare riguardo al sottosuolo e/o alla morfologia del terreno, è subordinata alla presentazione degli elaborati di progetto alla Soprintendenza competente, per l'emissione del parere di competenza e la definizione di eventuali interventi di tutela specifici.

4

Per quanto concerne l'attuazione di interventi pubblici o ritenuti di pubblica utilità, si richiamano i disposti di cui all'[articolo 25 del DLGS 50/2016](#) per quanto concerne l'applicazione delle procedure di Verifica Preventiva dell'Interesse Archeologico.

art. 34

PRESCRIZIONI SOVRAORDINATE DA PPR

1

Si richiamano integralmente le prescrizioni immediatamente cogenti e prevalenti di cui agli articoli 3, 13, 14, 15, 16, 18, 23, 26, 33, 39 e 46 delle NDA di PPR [↗](#) e le prescrizioni specifiche d'uso dei beni paesaggistici, di cui all'articolo 143, comma 1, lettera b, del DLGS 42/2004 [↗](#), riportate nel Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, Prima parte, del Piano Paesaggistico Regionale [↗](#).



TITOLO III

VINCOLI INFRASTRUTTURALI E SANITARI

art. 35

FASCIA DI RISPETTO DALLE STRADE

1

La fascia di rispetto dalle strade è una striscia di terreno, esterna al confine della viabilità veicolare esistente e in progetto, sulla quale esistono vincoli alla realizzazione di costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili, e nell'ambito della quale possono essere modificati i tracciati stradali esistenti o in progetto, secondo quanto disposto all'articolo 121 delle presenti NDA.

2

La profondità delle fasce di rispetto dai confini stradali è così determinata:

- a) fuori dai centri abitati di cui all'articolo 4 del DLGS 285/1992 (NCS) e all'esterno delle zone o ambiti perimetrati che il PRG classifica come edificabili o trasformabili con attuazione diretta, fatte salve maggiori ampiezze in corrispondenza di curve o incroci:
 - m 30 per le SP229, SP17, SP20, SP19;
 - m 20,00 per le strade veicolari pubbliche (tutte di tipo "F"),
 - m 10,00 per le strade vicinali (come definite all'articolo 3, comma 1 del NCS);
- b) fuori dal centro abitato ma all'interno delle zone o ambiti perimetrati che il PRG classifica come edificabili o trasformabili con attuazione diretta, fatte salve maggiori ampiezze in corrispondenza di curve o incroci, si applicano le distanze di cui alla lettera d) seguente;
- c) fuori dal centro abitato, in corrispondenza delle intersezioni a raso, oltre alle fasce di rispetto, deve essere salvaguardato il triangolo di visibilità di cui all'articolo 16, comma 2 del NCS.
- d) nelle aree interne al perimetro dei centri abitati ad esclusione delle aree di antica formazione, con riferimento alle sezioni delle strade esistenti o previste dal PRG:
 - m 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15,00;
 - m 7,50 per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00;
 - m 5,00 per strade di larghezza inferiore a m 7,00;

3

All'interno delle fasce di rispetto dalla viabilità sono vietate le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e gli ampliamenti fronteggianti le strade, nonché qualsiasi tipo di trasformazione del suolo che possa pregiudicare la sicurezza della circolazione e l'eventuale ampliamento delle sezioni stradali. Per gli edifici ricadenti nelle fasce sono consentiti aumenti di volume fino al 20%, realizzando gli ampliamenti sul lato opposto a quello della strada o sopraelevando sul filo di fabbrica esistente, ferme restando le prescrizioni particolari di cui al comma seguente e quelle contenute in altre disposizioni normative inerenti le strade e le distanze ad esse relative.

4

Si dettano le seguenti prescrizioni particolari, applicabili subordinatamente al rispetto di ulteriori disposizioni vincolistiche e al rilascio delle autorizzazioni da parte degli enti proprietari delle strade, ove necessarie:

- a) negli insediamenti di antica formazione (CS, CM, NR, RR) gli interventi di ampliamento, completamento e demolizione con ricostruzione di edifici direttamente prospettanti su spazi e strade pubbliche possono mantenere il filo di fabbricazione esistente verso strada, salva diversa indicazione cartografica prevista dal PRG, o definita nelle Norme Specifiche di Area (PARTE SECONDA delle presenti NDA);

- b) sono ammesse misure inferiori a quelle indicate al precedente comma 2 nel caso di edifici che formino oggetto di SUE, limitatamente alle strade interne all'ambito di SUE;
- c) nelle fasce di rispetto, compatibilmente con le esigenze di sicurezza della circolazione, sono ammesse destinazioni a percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, impianti per la distribuzione dei carburanti o autolavaggio, piantumazioni e sistemazioni a verde, oltre alla conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole;
- d) la realizzazione di manufatti tecnologici anche in elevazione connessi a impianti e infrastrutture per la trasformazione e il trasporto dell'energia e ad attrezzature di rete per l'erogazione di pubblici servizi è ammessa in base alle normative di settore e previo assenso degli enti proprietari delle strade;
- e) le recinzioni, nell'osservanza dell'articolo 89 del NREC, possono essere posizionate sul confine stradale all'interno dei centri abitati, mentre, all'esterno degli stessi, devono osservare un arretramento di m 3,00;
- f) le distanze da rispettarsi nella costruzione di strutture accessorie pertinenziali sono normate alla PARTE PRIMA / SEZIONE I / Titolo V delle presenti NDA;
- g) la posa di cartelli segnaletici e pubblicitari non connessi alle esigenze della circolazione è ammessa nei limiti stabiliti dall'articolo 23 del NCS;
- h) da sentieri e strade interpoderali è stabilita, per i muri di fabbrica, una distanza di m 5,00, derogabile solo con assenso degli aventi diritto al transito sul sedime viario; qualora la proprietà sia comunale l'assenso deve essere espresso con deliberazione della Giunta.

art. 36

FASCIA DI RISPETTO DALLA FERROVIA**1**

La fascia di rispetto dalla ferrovia è una striscia di terreno, della larghezza di m 30,00 misurati dal binario più esterno della strada ferrata, sulla quale esistono vincoli alla realizzazione di costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili, e nell'ambito della quale possono essere ampliate le infrastrutture ferroviarie esistenti o in progetto.

2

L'ambito di cui al comma 1 è individuato in cartografia di PRG a titolo indicativo e non topograficamente perentorio, pertanto la sua esatta definizione planimetrica dovrà essere di volta in volta verificata, in occasione di interventi edificatori o di trasformazione del suolo, sulla base di accurati rilievi volti a stabilire la reale posizione del binario, senza che la sua diversa collocazione, rispetto a quella indicata in PRG, debba costituire variante o modifica di rilevanza urbanistica.

3

Si richiamano come integralmente applicabili tutte le disposizioni legislative e regolamentari nazionali e regionali in materia, con particolare riferimento al [DPR 753/1980](#); si dettano inoltre le seguenti specifiche prescrizioni:

- a) è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie, ad una distanza minore di m 30,00 dalla più vicina rotaia, da misurarsi in proiezione orizzontale;
- b) è vietato far crescere piante o siepi ed erigere muriccioli di cinta, steccati o recinzioni in genere ad una distanza minore di m 6,00 dalla più vicina rotaia, da misurarsi in proiezione orizzontale, e comunque ad una distanza minore di m 2,00 dal ciglio degli sterri o dal piede dei rilevati;
- c) eventuali riduzioni delle distanze di cui sopra sono concedibili ai sensi dell'[articolo 60 del DPR 753/1980](#), senza che ciò comporti modifica al PRGC, fermo restando che, lungo il tratto compreso tra i passaggi a livello di Via Sant'Adalgiso e di Via Dellavalle, in ottemperanza alle prescrizioni di cui all'[articolo 5.8 delle NTA del PTP](#), non sono ammesse deroghe alle fasce di rispetto minime di 30 m a partire dalla rotaia più esterna nel caso di nuova costruzione o ricostruzione di edifici esistenti.

art. 37

FASCIA DI RISPETTO DAI METANODOTTI

1




La fascia di rispetto dai metanodotti è una striscia di terreno sulla quale è vietato qualsiasi utilizzo edificatorio, di larghezza pari a m 13,50 per parte dall'asse del metanodotto e m 20,00 dalla recinzione della centrale di riduzione.

2

La fascia di cui al comma 1 è individuata in cartografia di PRG a titolo indicativo e non topograficamente perentorio, pertanto la sua esatta definizione planimetrica dovrà essere di volta in volta verificata, in occasione di interventi edificatori o di trasformazione del suolo, sulla base di accurati rilievi volti a stabilire la reale posizione del gasdotto, senza che la sua diversa collocazione, rispetto a quella indicata in PRG, debba costituire variante o modifica di rilevanza urbanistica.

3

Si richiamano i disposti dei seguenti Decreti Ministeriali:


- [DM 24/11/1984](#) ;
- [DM 16/11/1999](#) ;
- [DM 17/4/2008](#) .

art. 38


FASCIA DI RISPETTO DAGLI ELETTRODOTTI

1

La fascia di rispetto dagli elettrodotti è lo spazio circostante un elettrodotto, che comprende tutti i punti, al di sopra e al di sotto del livello del suolo, caratterizzati da un'induzione magnetica di intensità maggiore o uguale all'obiettivo di qualità.


L'obiettivo di qualità, così come definito dal [DPCM 08/07/2003](#)  "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti", corrisponde al valore di 3 μ T per il valore dell'induzione magnetica, da intendersi come mediana dei valori nell'arco delle 24 ore nelle normali condizioni di esercizio dell'elettrodotto.

2

Le fasce di rispetto degli elettrodotti sono riportate nella cartografia di PRG a titolo puramente indicativo: la loro effettiva dimensione, o in alternativa la distanza di prima approssimazione, deve essere determinata in occasione di ogni nuovo intervento urbanistico e edilizio secondo la "Metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti" del [DM 29/05/2008](#)  "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti".





3

Si dettano le seguenti prescrizioni particolari, applicabili subordinatamente al rispetto di ulteriori disposizioni vincolistiche:

- a) all'interno delle fasce di rispetto, così come stabilito all'[articolo 4, comma 1, lettera h\) della L 36/2001](#) , non è consentita alcuna destinazione di utilizzo residenziale, scolastico, sanitario, ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore alle quattro ore;
- b) in caso di edificazione all'interno delle DPA è necessario il parere preventivo dell'Ente gestore della linea elettrica, al fine del calcolo della fascia di rispetto esatta e in relazione agli aspetti relativi alla sicurezza elettrica.

4

Per l'installazione di impianti radioelettrici e la protezione dall'esposizione ai campi elettrici, magnetici e elettromagnetici, si rimanda ai disposti di cui a:

- [L 36/2001](#) ;
 - [DLGS 259/2003](#) ;
 - [LR 19/2004](#)  e sue delibere attuative;
 - [DGR n.16-757 del 5/9/2005](#)  "Legge regionale n.19 del 3 agosto 2004: nuova disciplina regionale sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici";
- con particolare riguardo alle misure volte ad assicurare il corretto inserimento urbanistico e territoriale degli impianti e a minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici.

art. 39

FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE

1

La fascia di rispetto cimiteriale è la zona circostante i cimiteri, nella quale, secondo i disposti dell'articolo 338 del RD 1265/1934 [↗](#) e dell'articolo 27, commi 6, 6 bis, 6 ter, 6 quater e 6 quinquies della LR 56/1977 [↗](#), entro la distanza di m 200, sono vietate l'attività edificatoria e qualsiasi trasformazione del suolo che possa pregiudicare futuri ampliamenti delle infrastrutture cimiteriali o che contrasti con le esigenze di decoro dei luoghi e di rispetto dei defunti.

2

La cartografia di PRG riporta per ciascun impianto cimiteriale la fascia di rispetto di m 200. Eventuali ulteriori modifiche apportate dal Comune, previo parere favorevole dell'autorità sanitaria competente, saranno direttamente applicabili, senza comportare variante urbanistica.

3

Per la disciplina della fascia di rispetto si richiamano integralmente i disposti dell'articolo 27, commi 6, 6 bis, 6 ter, 6 quater e 6 quinquies della LR 56/1977 [↗](#).

art. 40

FASCIA DI RISPETTO DEGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE**1**

La fascia di rispetto degli impianti di depurazione è una zona estesa attorno ai depuratori delle acque reflue nella quale sono vietate l'attività edificatoria e qualsiasi trasformazione del suolo che possa contrastare con le esigenze di tutela igienica e sanitaria degli insediamenti antropici.

2

Le fasce di rispetto dagli impianti di depurazione sono indicate in cartografia di PRG, ai sensi dell'articolo 27, comma 7, della LR 56/77 [↗](#), del punto 7 dell'Allegato n.4 della "Delibera del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento" del 04/02/1977 [↗](#) e dell'articolo 31 del PTA (Piano Tutela delle Acque della Regione Piemonte approvato con DCR n.117-10731 del 13/3/2007) [↗](#).

3


Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia, anche con ampliamento funzionale fino al 20% del volume esistente e integrazione pertinenziale, mentre non è consentita la costruzione di nuovi edifici adibiti ad usi abitativi o all'esercizio di attività economiche, comprese quelle agricole.

art. 41

ZONE DI RISPETTO DAGLI IMPIANTI DI CAPTAZIONE IDRICA**1**


Le zone di rispetto dagli impianti di captazione idrica sono le aree estese attorno ai pozzi di captazione dell'acquedotto con la finalità di tutelare e conservare la qualità delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano, attraverso l'imposizione di vincoli e limitazioni d'uso del suolo, nonché mediante il controllo e la gestione del territorio.

2

La cartografia di PRG riporta le aree di salvaguardia degli impianti di captazione idrica, come definite ai sensi del Regolamento Regionale n.15/R dell'11/12/2006  e distinte in:

- a) zona di tutela assoluta;
- b) zona di rispetto ristretta;
- c) zona di rispetto allargata.

3

I vincoli e le limitazioni d'uso relativi alle zone di rispetto delle attività ammesse nelle zone di rispetto sono dettati dall'articolo 6 del Regolamento regionale n.15/R dell'11/12/2006 .


Con riferimento all'attività edilizia ammessa all'interno della zona di rispetto ristretta, si precisa che non è consentita la costruzione di nuovi fabbricati e che, sugli edifici esistenti, sono ammessi soltanto interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento funzionale, con divieto realizzare nuovi allacciamenti fognari e di aumentare il numero di unità immobiliari.

art. 42

FASCIA DI RISPETTO DALLE STRUTTURE ZOOTECNICHE**1**

La fascia di rispetto delle stalle è una zona estesa attorno ai fabbricati adibiti alla stabulazione e ai manufatti per la raccolta degli effluenti, nella quale sono vietate l'attività edificatoria e qualsiasi trasformazione del suolo che possa contrastare con le esigenze di tutela igienica e sanitaria degli insediamenti antropici.

2

Le fasce di rispetto delle stalle sono indicate in cartografia di PRG, ai sensi dell'articolo 27, comma 7, della LR 56/77 , con profondità variabile di 25, 50 e 100 m, a seconda delle loro dimensioni e della prossimità agli insediamenti abitativi. La rappresentazione cartografica delle fasce, ferma restando l'indicazione della loro profondità, ha carattere indicativo e non topograficamente perentorio, pertanto la loro esatta definizione planimetrica dovrà essere di volta in volta verificata, in sede abilitativa degli interventi edilizi, sulla base di accurati rilievi volti a stabilire la reale posizione dei locali di stabulazione e delle concimaie, senza che eventuali discrepanze, rispetto al disegno di Piano, debbano costituire variante o modifica di rilevanza urbanistica. Alle stalle non rilevate cartograficamente dal PRG si intende applicata una fascia di 25 m. Qualora il titolare della stalla dichiari la definitiva cessazione dell'attività di stabulazione, la fascia di rispetto si intende automaticamente decaduta, a prescindere dalla sua permanenza sulla cartografia di PRG.

3

All'esterno dell'azienda agricola, sugli edifici compresi nelle fasce, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia, anche con cambio di destinazione d'uso e ampliamento funzionale fino al 20% del volume esistente e integrazione pertinenziale, purché non venga aumentato il numero delle unità insediative, né siano introdotte nuove destinazioni comportanti un evidente incremento di presenza umana, mentre non è consentita la costruzione di nuovi edifici adibiti ad usi abitativi o all'esercizio di attività economiche.

All'interno dell'azienda agricola sono ammessi tutti gli interventi previsti dalla relativa norma di area, fatta salva l'osservanza della distanza minima di m 15 tra le stalle e i locali abitativi.

art. 43

VINCOLO AEROPORTUALE (Codice della Navigazione, Artt. 707 e segg.)**1**

Il territorio comunale è parzialmente interessato dal vincolo correlato alla presenza dell'aeroporto di Malpensa, come evidenziato sulla cartografia di PRG mediante specifica simbologia. In particolare, sono ricompresi nell'"Outer Horizontal Surface" (OHS):

- a) il Capoluogo;
- b) la frazione di Alzate;
- c) la frazione di Castelletto;




Ne è invece esclusa la frazione di Agnellengo.

2

All'interno della zona di cui al comma 1, evidenziata sulla cartografia di PRG, non sono presenti aree gravate da limitazioni assolute riferite all'altezza di costruzioni (la quota altimetrica del suolo non supera i 355,57 m s.l.m. e quindi "non fora" la superficie orizzontale che deve essere mantenuta libera da ostacoli), né a tipologie di attività o costruzioni che possano costituire pericolo per la navigazione aerea.

3

Per quanto riguarda le limitazioni alle tipologie di attività o costruzioni, nonché all'esercizio dell'attività agricola nelle aree ricomprese nella zona di cui al comma 1 si rimanda alle specifiche riportate rispettivamente nei seguenti documenti, redatti a cura dell'ENAC:

- a) "Mappe di Vincolo - limitazioni relative agli ostacoli e ai pericoli per la navigazione aerea (Articolo 707 commi 1, 2, 3, 4 del Codice della Navigazione)": Relazione Illustrativa con relativo allegato (Ottobre 2012) 
- b) "Linee guida per la valutazione della messa in opera di impianti di discarica in prossimità del sedime aeroportuale" (Dicembre 2008) 
- c) "Linee guida relative alla valutazione delle fonti attrattive di fauna selvatica in zone limitrofe agli aeroporti" (Dicembre 2009) 



SEZIONE III
SICUREZZA IDRAULICA
E GEOMORFOLOGICA



TITOLO I

SICUREZZA
IDRAULICO - GEOLOGICA

art. 44

PRESCRITTIVITÀ DEGLI ELABORATI GEOLOGICI DEL PRGC**1**

La relazione geologica costituisce parte integrante delle Norme di Attuazione per quanto attiene alle prescrizioni specifiche da essa indicate, che sono ulteriormente dettagliate nel presente articolo.

In particolare, l'elaborato di PRGC **G.4** "Carta di sintesi su BDtre" (redatta in conformità alla Circolare PGR n.7/LAP del 6/5/1996, come aggiornata dalla DGR n.64-7417 del 7/4/2014) definisce l'idoneità all'utilizzazione urbanistica del territorio comunale, che a tal fine è suddiviso in classi e regolato dalle disposizioni degli articoli successivi.

La carta di sintesi e le prescrizioni del presente Titolo sono da considerarsi quale riferimento imprescindibile anche per l'individuazione di nuove occasioni insediative, pur se trattate nell'ambito di varianti di competenza solo comunale.

2


La Carta di Sintesi tiene conto della "pericolosità" legata a tutti i fattori che costituiscono o possono costituire elemento di rischio per il territorio in esame; fra questi, i più importanti sono:

- a) la conformazione morfologica del territorio;
- b) i dissesti in atto o potenzialmente riattivabili;
- c) l'assetto idrogeologico;
- d) i vincoli di natura sovraordinata derivanti dall'applicazione delle NTA del Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI) e le sue eventuali modifiche ai sensi della Direttiva 2007/60 CE – DLGS 49/2010;
- e) le condizioni della rete idrografica principale e minore;
- f) i caratteri litologici e geotecnici dei terreni.


Per quanto riguarda in particolare i punti e) e f), le risultanze della Carta di Sintesi forniscono indicazioni di massima, che devono essere integrate ed approfondite attraverso analisi di dettaglio da svolgersi in fase di definizione progettuale degli interventi, così come prescritto dal DM 14/01/2008 "Norme tecniche per le costruzioni".

art. 45

CARICO ANTROPICO**1**

Con riferimento alla necessità di controllare gli incrementi di carico antropico in relazione alla pericolosità geomorfologica del territorio, tenuto conto dei chiarimenti forniti dall'Allegato A della DGR n.64-7417 del 7/4/2014  in merito all'applicazione del concetto di "carico antropico", si dettano le seguenti disposizioni specifiche:

- a) inducono incremento di carico antropico gli interventi urbanistico-edilizi che generano un aumento, non momentaneo ma stabile nel tempo, di presenza umana a fini abitativi, lavorativi e per l'utilizzo di servizi;
- b) con riguardo alle diverse caratteristiche assunte dalla presenza umana a seconda della destinazione funzionale degli immobili, si definiscono le seguenti classi di carico antropico:
 - I... molto basso.....magazzini, autorimesse e fabbricati pertinenziali, anche se accessori a residenze o attività economiche, strutture agricole;
 - II... basso.....unità produttive di Sul pari ad almeno 50 mq/addetto, esercizi commerciali all'ingrosso di Sul pari ad almeno 100 mq/addetto;
 - III... medio.....unità produttive di Sul inferiore a 50 mq/addetto, attività artigianali di servizio, esercizi commerciali all'ingrosso di Sul inferiore a 100 mq/addetto, esercizi commerciali al dettaglio con superficie di vendita fino a 400 mq, pubblici esercizi con superficie di somministrazione fino a 80 mq;
 - IV... elevato.....residenze, esercizi al dettaglio con superficie di vendita compresa tra 401 e 1.500 mq, pubblici esercizi con superficie di somministrazione maggiore di 80 mq e capienza fino a 100 persone, locali ricreativi, di spettacolo o di convegno di capienza fino a 100 persone, strutture ricettive, uffici professionali e per la prestazione di servizi privati o pubblici, ambulatori medici;
 - V... molto elevato... esercizi al dettaglio con superficie di vendita maggiore di 1.500 mq, pubblici esercizi e locali ricreativi, di spettacolo o di convegno di capienza superiore a 100 persone, scuole, strutture di degenza.

Determina incremento di carico antropico l'aumento del numero di unità immobiliari e l'introduzione, in un immobile, di nuove destinazioni appartenenti a una classe superiore rispetto a quella dell'uso in atto, fatte salve le possibilità di riuso dei volumi rustici o accessori, nei termini disciplinati dalla tabella di seguito allegata e dai successivi articoli;
- c) la destinazione d'uso in atto delle unità immobiliari è accertata ai sensi dell'articolo 7 della LR 19/1999 .

2

La tabella sinottica di seguito riportata definisce puntualmente gli interventi edilizi ammissibili per ciascuna classe di pericolosità geomorfologica: le indicazioni sintetiche della tabella sono integrate dalle disposizioni dei successivi commi, che hanno carattere maggiormente dettagliato e prescrittivo, con particolare riferimento alla definizione dei necessari interventi di riassetto e di mitigazione della pericolosità.

CLASSI GEOLOGICHE →	Classe IIa	Classe IIb	Classe IIIa ⁽⁴⁾	Classe IIIb2 ⁽⁴⁾		Classe IIIb3 ⁽⁴⁾		Classe IIIb4 ⁽⁴⁾	
				senza opere di riassetto	dopo le opere	senza opere di riassetto	dopo le opere	senza opere di riassetto	dopo le opere
TIPI DI INTERVENTO ↓									
manutenzione, restauro e risanamento conservativo, demolizione senza ricostruzione	SI	SI	SI ⁽³⁾	SI ⁽³⁾	SI	SI ⁽³⁾	SI	SI ⁽³⁾	SI ⁽³⁾
ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione	SI ⁽¹⁾	SI ⁽¹⁾	SI ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁵⁾	SI ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁵⁾	SI ⁽¹⁾	SI ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁵⁾	SI ⁽⁶⁾	NO	SI ⁽³⁾⁽⁶⁾
ampliamento igienico funzionale "una tantum"	SI ⁽¹⁾	SI ⁽¹⁾	SI ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁵⁾	SI ⁽⁵⁾⁽⁸⁾	SI ⁽¹⁾⁽⁶⁾	SI ⁽⁵⁾⁽⁸⁾	SI ⁽⁶⁾	NO	SI ⁽⁵⁾⁽⁸⁾
interventi ai sensi delle leggi speciali: LR 21/1998; LR 9/2003; LR 20/2009 (artt. 3, 4, 7)	SI ⁽¹⁾	SI ⁽¹⁾	SI ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁵⁾	SI ⁽³⁾⁽⁵⁾	SI ⁽¹⁾⁽⁶⁾	SI ⁽³⁾⁽⁵⁾	SI ⁽⁶⁾	NO	SI ⁽³⁾⁽⁶⁾
ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione o sostituzione edilizia	SI ⁽¹⁾	SI ⁽¹⁾	NO	NO	SI ⁽¹⁾⁽⁶⁾	NO	SI ⁽⁶⁾	NO	NO
soprelevazione o ampliamento dei piani primo e superiori	SI ⁽¹⁾	SI ⁽¹⁾	SI ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁵⁾⁽⁹⁾	SI ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁵⁾⁽⁹⁾	SI ⁽¹⁾	SI ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁵⁾⁽⁹⁾	SI ⁽⁶⁾	NO	SI ⁽³⁾⁽⁶⁾
ampliamento dei locali chiusi del piano terreno	SI ⁽¹⁾	SI ⁽¹⁾	SI ⁽⁵⁾⁽¹⁰⁾	SI ⁽⁵⁾⁽¹⁰⁾	SI ⁽¹⁾⁽⁶⁾	SI ⁽⁵⁾⁽¹⁰⁾	SI ⁽³⁾⁽⁶⁾	SI ⁽⁵⁾⁽¹⁰⁾	SI ⁽⁵⁾⁽¹⁰⁾
nuova costruzione (completamento e nuovo impianto) – ristrutturazione urbanistica	SI ⁽¹⁾	SI ⁽¹⁾	NO	NO	SI ⁽¹⁾⁽⁶⁾	NO	NO	NO	NO
cambiamento di destinazione d'uso con aumento di carico antropico	SI	SI	NO	NO	SI ⁽¹⁾⁽⁶⁾	NO	SI ⁽⁶⁾⁽⁷⁾	NO	NO
costruzione di opere pertinenziali e bassi fabbricati a uso autorimessa e ricovero	SI ⁽¹⁾	SI ⁽¹⁾	SI ⁽²⁾⁽⁵⁾	SI ⁽⁵⁾	SI ⁽¹⁾	SI ⁽⁵⁾	SI ⁽⁶⁾	SI ⁽⁵⁾	SI ⁽⁶⁾

- (1) Nel rispetto delle prescrizioni operative dettate nei successivi articoli per ciascuna classe e sottoclasse.
- (2) Ad esclusione degli edifici ricadenti in aree di dissesto attivo o incipiente (cfr. Allegato 2 "Carta dei Dissesti" in scala 1:10.000).
- (3) Con divieto di creare nuove unità immobiliari destinate agli usi di cui alle classi II, III, IV e V di carico antropico.
- (4) Il soggetto attuatore è tenuto a sottoscrivere un atto liberatorio ex art. 18, c. 7, delle NDA del PAI.
- (5) Previa indagine di compatibilità geomorfologica mirata a definire la pericolosità, il rischio e le necessarie opere di mitigazione.
- (6) Previa valutazione della pericolosità residua e conseguente definizione dei necessari accorgimenti operativi.
- (7) Non oltre la classe di carico antropico immediatamente superiore, con esclusione di destinazioni appartenenti alla classe V.
- (8) Nei limiti strettamente necessari a conseguire l'adeguamento igienico delle unità immobiliari esistenti, con un massimo di mq 25.
- (9) A condizione che nei locali del piano terreno siano dismessi tutti gli usi di cui alle classi II, III, IV e V di carico antropico.
- (10) Limitatamente alla classe I di carico antropico.

art. 46

CLASSE I DI PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA

1

La classe I identifica le zone con condizioni di **pericolosità geomorfologica nulla**, e per questo senza sostanziali limitazioni alle scelte urbanistiche.

Ogni intervento, sia nuove costruzioni che ampliamento di strutture esistenti, deve comunque essere preceduto da un'indagine di verifica della capacità portante dei terreni di appoggio e della omogeneità spaziale dei litotipi interessati dall'opera, in conformità ai disposti del DM 14/1/2008 [↗](#).


art. 47

CLASSE II E II* DI PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA

1

La classe II identifica porzioni di territorio nelle quali esistono condizioni di moderata pericolosità geologica o geomorfologica che possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e il rispetto di modesti accorgimenti tecnici e/o attraverso interventi di sistemazione idrogeologica realizzati, a livello di progetto esecutivo, nell'ambito del singolo lotto edificatorio o estesi ad un intorno significativo. Questi tipi di interventi devono essere condotti in modo tale da non condizionare negativamente la propensione all'edificabilità delle aree circostanti.

2

Nelle porzioni di territorio comprese nella classe II gli interventi edificatori dovranno essere preceduti da studi e indagini secondo quanto previsto dal DM 14/1/2008 e s.m.i. . Inoltre, in funzione dell'elemento che determina l'inserimento in questa classe, devono essere rispettate le prescrizioni dettate ai commi seguenti.

3

Zone prossime a bordi di scarpate o pendii. Sono areali di limitata estensione e debole pendenza ubicati in corrispondenza dei cigli delle scarpate rimodellate presenti sul territorio; in particolare le aree lungo le scarpate che delimitano i depositi fluvioglaciali presso Castelletto e quelle lungo la scarpata nella parte ovest del concentrico (strada per San Rocco). Sebbene si tratti di porzioni di territorio a limitata pendenza, la progettazione degli interventi deve prevedere la realizzazione di almeno una verifica di stabilità manufatto-pendio; deve essere inoltre verificata la stabilità dei tratti di scarpata limitrofi all'intervento.

Devono essere previste adeguate strutture di sostegno e devono essere predisposti sistemi di drenaggio delle acque superficiali e/o profonde che prevengano fenomeni di saturazione dei terreni.

4

Aree poste a tergo della fasce B del PAI, laddove non classificate in una delle classi più vincolanti (classi IIIa e IIIb). In queste aree deve essere verificata l'escursione della falda freatica in relazione alla realizzazione di piani interrati.

5

Zone soggette ad esondazioni a bassa energia. Si tratta delle aree ubicate all'interno della Fascia C e delle zone interessate da dissesti fluvio-torrentizi di intensità media o moderata nei passati eventi alluvionali. In questa classe ricadono ad esempio: la frazione Agnellengo, parte del territorio compreso tra Agnellengo e il confine comunale ad ovest (es. Cascina Baraggia) e il nucleo rurale di Linduno. Queste aree possono essere interessate da fenomeni di esondazioni con battenti ridotti (circa metri 0,5 al piano campagna) e velocità basse-medie. È esclusa la realizzazione di piani interrati a qualsiasi destinazione d'uso e di cortili ribassati. La progettazione di interventi edificatori deve prevedere la riquotatura del piano di calpestio di progetto non inferiore a metri 0,5 rispetto all'attuale piano campagna. Per quanto riguarda il nucleo rurale di Linduno, nelle aree a valle dell'argine realizzato nel 2007 si prescrive inoltre la periodica verifica della funzionalità dell'argine, che deve essere mantenuto efficace.

6

Zone soggette a esondazioni a bassa energia e risalita della falda durante eventi alluvionali.

Questa classe, individuata per l'area ad ovest di Agnellengo, compresa tra l'area PR9 e il confine settentrionale del Comune di Momo, viene rappresentata in carta con una simbologia specifica e la dicitura Classe II*. In questa zona si sono verificati fenomeni di esondazione a bassa energia e concomitanti fenomeni di risalita della falda che hanno innescato danneggiamenti ai manufatti presenti nell'area. In queste aree è esclusa la realizzazione di piani interrati a qualsiasi destinazione d'uso e di cortili ribassati. La progettazione di interventi edificatori deve prevedere la quotatura del piano di calpestio di progetto non inferiore a metri 0,5 rispetto all'attuale piano campagna. Inoltre la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti è ammessa solo a seguito della progettazione, esecuzione e collaudo di interventi di messa in sicurezza dell'area sia per quanto riguarda i fenomeni di esondazione sia per quelli legati alla risalita della falda; dovrà inoltre essere eseguito uno studio che attesti l'efficacia degli interventi sulla riduzione della pericolosità e del rischio. L'area dovrà comunque essere inserita nei Piani di Protezione Civile.

7

Aree immediatamente circostanti ai fontanili. Si tratta di aree circolari con raggio di 200 metri dalla testata dei fontanili. La realizzazione di nuovi interventi edificatori è subordinata alla realizzazione di uno studio idrogeologico di dettaglio che verifichi le possibili interferenze tra opera in progetto e regime del fontanile e escluda gli impatti su quest'ultimo e sulla qualità e quantità delle acque.

art. 48

SOTTOCLASSE IIIa DI PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA**1**

Nella classe IIIa sono individuate le aree inedificate ubicate all'interno delle Fasce Fluviali A e B, comprese le aree a tergo delle Fasce B di progetto. Questa classe comprende anche le fasce di rispetto degli alvei attivi dei principali corsi d'acqua non regolati da fasce fluviali, la cui ampiezza è determinata anche su base geomorfologica (es. Fosso Oriale a monte di Castelletto). In alcuni tratti della fascia B il limite tra la classe IIIa e la Classe II ad essa contigua è definito sulla base di elementi fisici del territorio (strade vicinali, ecc.), ampliando i settori di territorio in classe IIIa.

Inoltre, in questa classe sono stati inserite le aree inedificate interessate da fenomeni di esondazione con battenti di circa 50 cm da parte delle acque della Roggia Guida durante l'evento alluvionale del novembre 2014.

In tutte queste zone è esclusa la realizzazione di nuovi insediamenti.

2

All'interno delle Fasce Fluviali A e B del PAI [☞](#), nonché delle aree H e M del PGRA [☞](#), valgono inoltre le norme di cui agli articoli 29 e 30 del PAI (Allegato 7 – Norme di Attuazione Adottato con deliberazione del Comitato Istituzionale n.18 in data 26/4/2001) [☞](#), con la specificazione che alle aree H si applicano le norme della fascia A e alle aree M quelle della fascia B. In particolare le aree M poste a tergo delle fasce B di progetto sono da intendersi pienamente ascritte alla fascia B, fino all'avvenuto collaudo delle opere arginali previste dal PAI.

art. 49

SOTTOCLASSE IIIb1 DI PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA

ARTICOLO STRALCIATO IN SEDE DI REDAZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO DI PRGC, A SEGUITO DELLE MODIFICHE RICHIESTE DAGLI UFFICI REGIONALI PER L'APPROVAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO.

art. 50

SOTTOCLASSE IIIb2 DI PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA**1**

Nella classe IIIb2 sono individuate due aree edificate: la prima è un'area ubicata a tergo della Fascia B di Progetto del Torrente Agogna in sinistra idrografica in corrispondenza del concentrico di Momo, che comprende la Cartiera, i campi sportivi e diversi edifici residenziali, prevalentemente a monte della strada provinciale; la seconda è un'area ubicata a tergo della Fascia B di Progetto del Torrente Agogna in destra idrografica a valle del ponte di Momo, in cui sono presenti prevalentemente capannoni ed edifici industriali. In queste aree la minimizzazione del rischio deve essere attuata attraverso la realizzazione di opere di difesa idraulica. Solo a seguito della realizzazione delle opere sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti. Fino alla realizzazione e al collaudo delle opere di difesa per queste aree valgono le norme della Classe IIIb4 e quelle relative alla Fascia B di cui agli [articoli 30 e 39 del PAI](#).

La progettazione degli interventi consentiti deve essere realizzata secondo quanto previsto dal [DM 14/1/2008](#) e s.m.i.

2

Nuovi interventi edificatori sono possibili solo nel caso in cui siano stati effettuati interventi strutturali di riduzione della pericolosità, e della successiva valutazione del rischio residuo: se questo risulta compatibile con le destinazioni d'uso potranno essere applicate le norme relative alla II classe.

Si rimanda inoltre a quanto specificato all'[articolo 54, comma 4](#) delle presenti NDA.

art. 51

SOTTOCLASSE IIIb3 DI PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA**1**

Nella classe IIIb3 ricadono piccole porzioni di territorio edificate ubicate in prossimità di corsi d'acqua del reticolo idrografico minore sia naturale che irriguo. Si tratta di aree con rischio da medio ad elevato nelle quali non è consentito prevedere espansioni urbanistiche, in considerazione degli intensi processi geomorfologici che le caratterizzano.

2

Solo a seguito della realizzazione delle opere di sistemazione o di studi geologici di dettaglio volti alla determinazione del rischio sarà possibile un limitato incremento antropico. In assenza di tali studi e/o interventi di sistemazione sono consentite esclusivamente la manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. A seguito di opportune indagini di dettaglio sono consentiti:

1. Interventi una tantum che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti, oltreché gli adeguamenti igienico-funzionali (es: la realizzazione di ulteriori locali con ampliamenti "una tantum" secondo la definizione di cui all'articolo 5, lettera v) delle presenti NDA, il recupero di preesistenti locali inutilizzati, pertinenze quali box, ricovero attrezzi, ecc., di cui al punto 7.3 delle NTE allegate alla CPGR 7/LAP);
2. Interventi di ristrutturazione edilizia senza aumento del carico antropico, con esclusione di interventi di ampliamento e sopraelevazione;
3. Tali interventi devono essere accompagnati opportune indagini di dettaglio (geologiche e tecniche) e devono essere volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti.
4. le azioni volte a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità con riferimento alle caratteristiche del fenomeno atteso. Le sole opere consentite sono quelle rivolte al consolidamento statico dell'edificio o alla protezione dello stesso;
5. gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria relativi alle reti infrastrutturali;
6. gli interventi volti alla tutela e alla salvaguardia degli edifici e dei manufatti vincolati ai sensi del DLGS 42/2004 , nonché di quelli di valore storico-culturale così classificati in strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale vigenti.

3

La progettazione degli interventi consentiti deve essere realizzata secondo quanto previsto dal DM 14/1/2008 e s.m.i. .

Devono essere quindi realizzati indagini e studi finalizzati a determinare i parametri geotecnici dei terreni di fondazione, deve essere determinata la categoria di sottosuolo di fondazione e i parametri di amplificazione sismica. Si deve inoltre tenere conto della massima escursione della falda, utilizzando i valori di soggiacenza più cautelativi (condizioni di falda più prossima al piano campagna) per la progettazione degli interventi.

art. 52

SOTTOCLASSE IIIb4 DI PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA**1**

Nella classe IIIb4 ricadono alcune aree edificate ubicate all'interno della Fascia A o B del Torrente Agogna e del Torrente Terdoppio. In sinistra idrografica dell'Agogna è classificata in IIIb4 l'area PI1, a monte del concentrico, e due piccole aree ubicate tra la Cartiera di Momo e l'alveo del torrente; in destra è classificata in IIIb4 l'area edificata di Cascina Nuova di Momo e l'edificio di Cascina Alessandrina. In destra idrografica del Terdoppio sono classificate in IIIb4 un'area ubicata a valle di Castelletto e alcuni edifici ad est del nucleo rurale di Linduno.

2

Anche a seguito di interventi di sistemazione, indispensabili per la difesa dell'esistente, non è possibile l'aumento del carico antropico. È esclusa la realizzazione di nuove unità abitative.

A seguito di opportune indagini sono consentiti:

1. Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
2. gli interventi di restauro e risanamento conservativo, senza aumenti di superficie e volume, salvo gli adeguamenti necessari per il rispetto delle norme di legge;
3. le azioni volte a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità con riferimento alle caratteristiche del fenomeno atteso. Le sole opere consentite sono quelle rivolte al consolidamento statico dell'edificio o alla protezione dello stesso;
4. gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria relativi alle reti infrastrutturali;
5. gli interventi volti alla tutela e alla salvaguardia degli edifici e dei manufatti vincolati ai sensi del DLGS 42/04 [↗](#), nonché di quelli di valore storico-culturale così classificati in strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale vigenti.

3

Per queste aree valgono le norme relative alla Fascia B di cui agli articoli 30 e 39 del PAI [↗](#).

La progettazione degli interventi consentiti deve essere realizzata secondo quanto previsto dal DM 14/1/2008 e s.m.i. [↗](#).

Devono essere quindi realizzati indagini e studi finalizzati a determinare i parametri geotecnici dei terreni di fondazione, deve essere determinata la categoria di sottosuolo di fondazione e i parametri di amplificazione sismica. Si deve inoltre tenere conto della massima escursione della falda, utilizzando i valori di soggiacenza più cautelativi (condizioni di falda più prossima al piano campagna) per la progettazione degli interventi.

art. 53

PRESCRIZIONI IDRAULICO-GEOLOGICHE DI CARATTERE GENERALE

1

Si dettano le seguenti prescrizioni di carattere generale, da applicarsi a tutte le classi geologiche individuate sul territorio comunale:

1. devono essere integralmente rispettate le indicazioni contenute nello studio geologico tecnico, facente parte integrante del PRG;
2. l'edificato eventualmente ricadente nelle aree in Classe IIIa e non distinto in cartografia tematica deve essere assoggettato alle norme previste al [punto 6.2 della NTE/99](#);
3. gli edifici sparsi ricadenti entro le fasce A e B del PAI, sono da ritenersi sottoposti a quanto previsto dagli [articoli 29, 30 e 39 delle NTA del PAI](#);
4. per qualsiasi intervento sul territorio devono essere rispettate, ove previste, le norme del [DM 14/1/2008 e s.m.i.](#);
5. secondo il principio dell'"invarianza idraulica", per ogni previsione urbanistica che provochi una significativa variazione di permeabilità superficiale, devono essere previste misure compensative volte a mantenere costante il coefficiente udometrico; si richiamano i disposti dell'[articolo 55](#);
6. le acque provenienti da tetti e piazzali dovranno essere opportunamente regimate e smaltite in impluvi naturali, adottando gli accorgimenti necessari per evitare l'insorgere di erosioni; esclusivamente se ammesso dall'ente gestore, esse potranno essere smaltite in fognatura;
7. nelle aree inondabili e/o interessate da soggiacenza delle acque sotterranee in grado di interferire con le strutture interrato, anche se non censite nell'ambito della cartografia di piano, la realizzazione di locali interrati o seminterrati è ammissibile solo a condizione che detti vani siano realizzati a "tenuta stagna" con imbocchi degli accessi posti a quote di sicurezza e con la predisposizione di automatici ed autonomi sistemi di evacuazione delle acque raccolte dalle rampe d'accesso in qualsiasi condizione.


2

Devono osservarsi le seguenti prescrizioni specificamente riferite ai **corsi d'acqua**:


1. per qualunque corso d'acqua con alveo pubblico valgono le disposizioni dell'[articolo 96, lett. f\) del RD n.523 del 25/07/1904](#) ed è prescritta una fascia di rispetto minima di 10 metri, da ascrivere alla classe IIIa se ineditata e IIIb3 se edificata;
2. qualora risultassero differenze tra l'andamento dei corsi d'acqua demaniali, così come riportati sulle mappe catastali, ed il percorso planimetrico definito sulla Carta Tecnica di riferimento, le fasce di rispetto si applicano dalle sponde del corpo idraulico attivo, rimanendo di proprietà demaniale l'area abbandonata ai sensi e per gli effetti della [L. 37/1994](#) e dell'[articolo 32, comma 3, Titolo II, delle NTA del PAI](#);
3. è vietato effettuare coperture di corsi d'acqua di qualsiasi tipo e portata, anche con tubi o scatorli di ampia sezione; le opere di attraversamento di strade principali, minori o vicinali devono essere realizzate per mezzo di ponti, previa verifica della sezione minima di deflusso, ottenuta con adeguato studio geoidrologico e idraulico; in ogni caso la larghezza della sezione di deflusso non deve ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera, indipendentemente dalle risultanze della verifica della portata; è comunque possibile la regimazione a cielo aperto mediante strutture grigliate;
4. sulle aree soprastanti i tratti intubati è vietata la nuova costruzione ed è inoltre precluso il recupero funzionale degli edifici esistenti, se da ciò ne deriva un aumento del carico antropico;
5. è vietato eseguire opere lungo i corsi d'acqua che possano comportare occlusioni d'alveo, anche parziali, incluse le zone di testata; recinzioni e muri di contenimento longitudinali a corsi

- d'acqua devono essere realizzati in modo da non provocare restringimenti della sezione di deflusso e da consentire l'accesso all'alveo per le operazioni di manutenzione, controllo e pulizia;
6. deve essere garantita la piena percorribilità, ove possibile anche veicolare, delle sponde di corsi d'acqua interessati da opere idrauliche di protezione, ai fini ispettivi e di manutenzione;
 7. deve essere garantita la costante sorveglianza e manutenzione delle opere di difesa e di riassesto esistenti e la pulizia sistematica dei detriti dei corsi d'acqua, che interessano aree antropiche: in particolare deve essere effettuato, quando necessario, il disalveo dei tratti in sovralluvionamento o rimossi eventuali tronchi o carico flottante accumulato in alveo, al fine di garantire la conservazione di un corretto profilo di equilibrio ed evitare pericolose divagazioni per sovralluvionamento.

3

Deve essere applicato integralmente quanto disposto dall'articolo 18, comma 7 delle NTA del PAI ; in particolare il certificato di destinazione urbanistica deve riportare anche i dati relativi alla classificazione del territorio in funzione del dissesto, della pericolosità e dell'idoneità all'utilizzo edilizio e urbanistico.


4

In sede abilitativa degli interventi edilizi i soggetti attuatori degli stessi devono essere informati sulle limitazioni a cui sono soggette le aree in dissesto e sugli interventi prescritti per la loro messa in sicurezza e, nel caso di interventi eseguiti in aree che presentino fattori di rischio, il soggetto attuatore è tenuto (ai sensi dell'articolo 18, comma 7 delle NTA del PAI ) a sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine ad eventuali futuri danni a cose o persone comunque derivati dal dissesto segnalato.



5

Qualora siano presenti, all'interno di lotti edificabili preesistenti, delle porzioni di territorio inserite in classe IIIa (ad esempio, fasce di rispetto del reticolo idrografico, ecc.), sebbene utilizzabili nel computo della cubatura o delle superfici complessivamente realizzabili, queste non potranno essere impiegate a fini edificatori.

6

Per quanto non espressamente indicato nel presente comma, si fa riferimento al paragrafo 7 della Nota Tecnica Esplicativa alla Circolare 7/LAP/96 .

Si richiama inoltre in quanto applicabile la seguente normativa di settore:

- Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dell'Interno del 14/01/2008 "Norme tecniche per le costruzioni" ed in particolare quanto previsto al Capitolo 6 "Progettazione geotecnica" .
- Norme di Attuazione del Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI)  - Adottato con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 18 in data 26 aprile 2001 ed approvato con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri del 24/5/2001.

art. 54

CRONOPROGRAMMA DEGLI INTERVENTI PER LA MITIGAZIONE DEL RISCHIO

1

La procedura relativa alla realizzazione delle opere per la mitigazione del rischio (progettazione, realizzazione e collaudo) può essere gestita direttamente dall'Amministrazione Comunale o da altri soggetti pubblici o privati, in attuazione delle indicazioni di massima contenute nella relazione geologica redatta dal tecnico abilitato, che delinea gli elementi essenziali del cronoprogramma di cui al punto 7.10 della Nota Tecnica Esplicativa alla Circolare 7/LAP del dicembre 1999 e costituisce parte integrante delle presenti norme.

2

Nella fase attuativa del PRG, attraverso il dettaglio del cronoprogramma, andranno definite le previsioni delle opere e delle attività manutentive necessarie per la mitigazione del rischio, individuando le tipologie costruttive, i tempi di realizzazione, i livelli di protezione raggiunti e le valenze urbanistiche degli interventi stessi.

3

I progetti delle future opere di difesa, di cui al precedente comma 2, devono obbligatoriamente contenere esplicita conferma a firma del progettista, del direttore dei lavori e del collaudatore in ordine alla concreta ed efficace riduzione del rischio nei confronti dei beni oggetto di difesa e devono comprendere precise istruzioni per la manutenzione e il controllo da effettuarsi negli anni successivi alla loro realizzazione, definendo compiutamente le operazioni necessarie e i soggetti responsabili.

4

In ogni caso, completate le opere e fatte salve le procedure di approvazione da parte delle autorità competenti, spetterà responsabilmente all'Amministrazione Comunale verificare che le stesse abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica delle aree interessate senza necessità di modifica o ripubblicazione del PRGC.

5

L'attuazione e il collaudo delle opere di mitigazione, nei termini disciplinati dal precedente comma, costituisce presupposto per consentire l'operatività edilizia nei relativi ambiti territoriali di sottoclasse IIIb2, IIIb3 e IIIb4, secondo le prescrizioni dettate dalla tabella dell'articolo 45 delle presenti NDA.

5

Il Piano Comunale di Protezione Civile deve prevedere un monitoraggio preventivo in occasione di eventi piovosi a carattere eccezionale, nonché procedure di allertamento ed evacuazione della popolazione in caso di emergenza.



**SEZIONE IV
TUTELA E
VALORIZZAZIONE AMBIENTALE**



TITOLO I

**SOSTENIBILITÀ E MITIGAZIONE
DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

art. 55

INVARIANZA IDRAULICA DELLE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE

1

L'**invarianza idraulica** degli interventi di trasformazione territoriale costituisce obiettivo tendenziale prioritario del PRG, da conseguirsi sia attraverso il **controllo dell'impermeabilizzazione** dei suoli, sia attraverso la **compensazione della stessa** con la realizzazione di adeguati volumi di invaso, nel rispetto delle prescrizioni di cui ai successivi commi.

2

Ad eccezione dei casi espressamente previsti all'ultimo comma del presente articolo, le superfici inedificate che necessitano di essere pavimentate o comunque destinate a perdere la copertura vegetale, devono essere prevalentemente ricoperte con **materiali permeabili** alle acque meteoriche, scelti con riguardo sia alle prestazioni funzionali richieste, sia al **coefficiente di impermeabilizzazione (α)**, da quantificare in base alla seguente **scala parametrica**:

prato in piena terra	0,0
ghiaia, sabbia o altro materiale sciolto	0,1
grigliato in plastica riempito di terreno vegetale (prato armato)	0,2
alveolare in cls riempito di terreno vegetale (autobloccante inerbito)	0,4
elementi in cls o pietra posati a secco su fondo drenante	0,7
superfici coperte, pavimentazioni continue o a giunti sigillati	1,0

3

Ad eccezione dei casi espressamente previsti all'ultimo comma del presente articolo, **l'invarianza idraulica deve essere dimostrata per ogni attività edilizia** che comporti realizzazione di superficie coperta o riduzione di permeabilità del suolo. Gli interventi di attività edilizia libera, con particolare riguardo alle pavimentazioni esterne, pur non essendo subordinati alla presentazione di elaborati tecnici dimostrativi, devono comunque essere eseguiti nel rispetto dei requisiti prestazionali di cui al presente articolo.

4

La riduzione di permeabilità del suolo è determinata dall'incremento della **superficie impermeabile equivalente (Sie)**, calcolata moltiplicando tutte le aree oggetto di trasformazione per il rispettivo coefficiente di impermeabilizzazione (α). Il coefficiente applicabile alle tipologie di sistemazione del suolo non esplicitamente contemplate nella scala parametrica del comma 2 deve essere stimato in via analogica, sulla base di adeguata dimostrazione tecnica.

5

L'eventuale **incremento della superficie impermeabile** equivalente deve essere compensato dalla **realizzazione di invasi**, come definiti al seguente comma 6, di capacità pari a 15 litri per ogni mq di Sie incrementale, calcolata ai sensi del precedente comma 4.

6

Ai fini del precedente comma 5 **si definisce "invaso"** qualsiasi **bacino o serbatoio** destinato a recepire e trattenere o drenare nel suolo le acque meteoriche (fermi restando gli obblighi di depu-

razione delle acque di prima pioggia) provenienti da superfici variamente impermeabilizzate. Agli **alberi di alto fusto** di altezza superiore a m 4 è attribuita convenzionalmente una capacità di invaso variabile da 15 (per le essenze a foglia caduca) a 30 litri (per le essenze sempreverdi) cadauno.

7

Le disposizioni del presente articolo, fatta salva la necessità di ricercare comunque soluzioni progettuali e attuative coerenti con la finalità generale di limitare l'impermeabilizzazione del suolo, **non si applicano:**

- a) alla viabilità veicolare pubblica e di uso pubblico;
- b) all'interno di particelle catastali di superficie inferiore a 1.000 mq nelle quali la Sie risulti già superiore a 600 mq alla data di adozione del presente PRG;
- c) agli incrementi di Sie inferiori a 50 mq realizzati "una tantum" dopo la data di adozione del presente PRG.

art. 56

RISPARMIO IDRICO**1**

In occasione di interventi di **nuova costruzione** o sostituzione edilizia a destinazione **residenziale, terziaria, commerciale** o assimilabile, per Volumi **superiori a 1.000 mc**, in aree urbanistiche non classificate come zone A (ex articolo 2 del DM 1444/1968 [↗](#)), devono essere adottate soluzioni tecniche per la tutela e il risparmio della risorsa idrica; in particolare, e in coerenza con quanto indicato all'articolo 42 del PTA [↗](#), devono essere **recuperate le acque meteoriche** non di prima pioggia, per un loro successivo riuso non potabile, anche utilizzando a tal fine gli invasi di cui al precedente articolo e predisponendo reti duali per l'approvvigionamento e l'utilizzo differenziato della risorsa idrica.

La fase progettuale esecutiva deve specificare le previsioni in merito al fabbisogno idrico e a volumi e tipologia degli scarichi fognari generati.

2

Con la realizzazione di Sul a destinazione produttiva maggiori di 1.000 mq, per l'insediamento di nuove unità produttive o l'ampliamento di quelle esistenti, devono essere predisposti idonei impianti per la gestione delle acque meteoriche; in particolare:


- a) sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia per le quali la normativa prevede la depurazione;
- b) vasche di recupero delle acque meteoriche non di prima pioggia, per un loro successivo riutilizzo per la pulizia delle strade, per la rete antincendio e per l'irrigazione delle aree verdi, anche utilizzando a tal fine gli invasi di cui al precedente articolo e predisponendo reti duali per l'approvvigionamento e l'utilizzo differenziato della risorsa idrica.

art. 57

EFFICIENZA ENERGETICA**1**

Tutti gli interventi di nuova edificazione e di demolizione con ricostruzione devono prevedere soluzioni tecnologiche finalizzate all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e all'installazione di impianti per l'auto produzione di energia elettrica e termica, in modo da coprire almeno il 50% del fabbisogno energetico dell'edificio. In particolare si fa riferimento alle indicazioni del Programma Energetico Provinciale in merito all'utilizzo di pannelli solari per la produzione di acqua calda, pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, adozione di sistemi di termoregolazione, interventi di edilizia bioclimatica.

2

Nel caso di interventi di nuova costruzione e di demolizione con ricostruzione a destinazione residenziale, gli edifici devono raggiungere come obiettivo minimo la classe di efficienza energetica B del DM 26/6/2009 .

3



Al fine di incentivare la riqualificazione energetica degli edifici esistenti il Comune può dotarsi di specifico Regolamento, anche al fine di prevedere e graduare eventuali coefficienti riduttivi dei contributi di costruzione o margini di incremento dimensionale delle consistenze fabbricative.

4

Nelle zone residenziali, sia su edifici esistenti che su fabbricati di nuova costruzione, l'installazione dei pannelli solari o fotovoltaici deve essere integrata nel manto di copertura stesso; è ammessa l'installazione a terra unicamente nelle aree che non risultino comprese in ambiti agricoli di pregio o soggetti a particolari vincoli di tutela paesaggistica e/o ambientale. Sui tetti a falda non è ammessa in nessun caso la collocazione di serbatoi di accumulo al di sopra del manto di copertura.

5

Si intendono integralmente richiamate le disposizioni di:

- a) LR n.3/2015, Capo VIII - "Semplificazioni in materia di energia" .
- b) DM del Ministro per lo sviluppo economico del 26/6/2009 - "Certificazione energetica degli edifici" .

art. 58

CONTENIMENTO DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO**1**

Ai sensi della [LR n.31 del 24/03/2000](#) e dell'[Allegato C al Programma Energetico Provinciale](#), devono essere messe in atto tutte le necessarie misure di contenimento delle fonti di inquinamento luminoso, con l'obiettivo di garantire la qualità dell'ambiente urbano in termini di illuminamento, distribuzione e uniformità delle luminanze e fedele restituzione cromatica degli oggetti illuminati.

2

La fase di progettazione esecutiva degli interventi deve essere orientata a:

- a) utilizzo di corpi illuminati che per conformazione e caratteristiche tecniche limitino l'irraggiamento diretto verso la volta celeste;
- b) contenimento della frazione luminosa diretta verso l'alto in conseguenza di fenomeni di riflessione, prevedendo per le scatole edilizie e per gli spazi pertinenziali l'impiego di materiali caratterizzati da bassa capacità riflessiva, con particolare attenzione alle zone interessate da illuminazione diretta.

3

Ai fini della massimizzazione del risparmio energetico i punti luce esterni devono essere preferibilmente dotati di tecnologia LED o lampade al sodio ad alta pressione, soluzioni che consentono una migliore regolazione dei flussi luminosi e un maggiore sfruttamento dell'intensità luminosa. L'utilizzo di corpi illuminanti differenti è consentito esclusivamente nei casi in cui siano dimostrate specifiche necessità di illuminazione di edifici o manufatti, in ordine al loro eventuale ruolo di elementi di pregio architettonico o di rilievo urbano e/o paesaggistico.

4

Il rispetto di quanto previsto al precedente comma 3 è da considerarsi inderogabile per quanto concerne tutti i tracciati di illuminazione pubblica, anche nel caso essi siano ricadenti su aree per le quali, a seguito dell'attuazione di strumenti urbanistici esecutivi, sia prevista la dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico.

art. 59

CONTENIMENTO DELL'INQUINAMENTO ACUSTICO

1

Gli interventi edilizi devono essere effettuati nel rispetto dei requisiti acustici passivi stabiliti dal DPCM 5/12/1997 [↗](#); analogamente deve essere garantito il rispetto dei livelli sonori interni agli edifici residenziali previsti dal DPR 142/2004 [↗](#); il conseguimento di detti requisiti deve essere attestato in sede di collaudo.

2

La realizzazione di barriere vegetali con funzioni di schermatura per il contenimento dei fenomeni di inquinamento acustico deve rispettare le prescrizioni di cui all'articolo 66 [↗](#) e all'Allegato A [↗](#) delle presenti NDA.

3

Si richiamano integralmente le prescrizioni del vigente Piano Comunale di Classificazione Acustica [↗](#).

art. 60

MISURE DI RAZIONALIZZAZIONE DELLA RACCOLTA DEI RSU

1

La fase di progettazione esecutiva degli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione deve individuare, quando non esistenti, spazi idonei a facilitare le operazioni di raccolta dei rifiuti solidi urbani, ponendo particolare attenzione alla facilità di accesso, oltre che alla riduzione dei tempi di sosta e all'agevolazione delle manovre dei mezzi deputati al prelievo.

2

Nell'ambito di ogni singola pertinenza privata deve essere prevista (in applicazione della modalità di conferimento definita come "raccolta domiciliare internalizzata" dal Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti Urbani e dei fanghi di depurazione) una superficie utile ad ospitare i contenitori dei rifiuti in dotazione e a questo espressamente dedicata, localizzata in modo da essere facilmente accessibile dalla viabilità pubblica, ma senza costituire alcun tipo di intralcio alla normale circolazione del traffico veicolare e/o ciclo-pedonale (può, a mero titolo di esempio, essere predisposta una nicchia nel muro di recinzione o sulla facciata del fabbricato su strada).

3

In caso di:

- a) interventi estesi a più di 10 unità abitative (ad esempio nell'ambito di strumenti convenzionati o dei PQP di cui all'[articolo 15](#) delle presenti NDA);
- b) dimostrata impossibilità di procedere secondo quanto specificato al precedente comma 2, in relazione alla alta densità edilizia, alla esigua dimensione delle aree pertinenziali e alle correlate difficoltà di accesso dalla viabilità pubblica, ed esclusivamente nell'ambito dei tessuti edificati di matrice storica classificati dal Piano come CS ([articolo 88](#) delle NDA), CM ([articolo 89](#) delle NDA), e NR ([articolo 90](#) delle NDA);

può essere prevista l'individuazione di un "eco-punto" su suolo pubblico (anche interrato o seminterrato e con funzioni di "press-container"), contenente la batteria completa dei contenitori utili alla raccolta delle diverse frazioni RSU, e destinato all'utilizzo esclusivo da parte delle utenze afferenti l'intervento in progetto; l'area deve essere:

- facilmente accessibile dalla viabilità pubblica,
- integrata da uno spazio sufficiente a consentire la sosta dei mezzi deputati al prelievo (evitando intralci alla normale circolazione veicolare e ciclo-pedonale);
- adeguatamente pavimentata, con specifica attenzione alle esigenze periodiche di pulizia;
- corredata dei necessari sistemi di video-sorveglianza e accorgimenti di mascheratura e integrazione nel contesto urbano.

La messa in atto di tale soluzione (riconducibile alla modalità di conferimento definita come "raccolta domiciliare esternalizzata") è in ogni caso subordinata alle opportune verifiche di compatibilità con le procedure di raccolta dell'Ente gestore del servizio.

4

Per quanto concerne l'insediamento di attività commerciali con superfici di vendita superiori a 900 mq, il rilascio dei titoli abilitativi e autorizzativi è subordinato alla stipula, di concerto con l'Amministrazione Comunale e con l'Ente gestore del servizio di raccolta e smaltimento rifiuti, di un protocollo di intesa relativo alla messa in atto di sistemi indirizzati alla riduzione volumetrica dei rifiuti, con particolare riferimento agli imballaggi (cartone, alluminio e plastiche).

5

Si richiamano, per quanto attinenti, indirizzi e direttive di:

- LR n.7 del 24/5/2012 "Disposizioni in materia di servizio idrico integrato e di gestione integrata dei rifiuti urbani" [🔗](#);
- DCR n.140-14161 del 19/4/2016 "Piano di gestione dei rifiuti urbani e dei fanghi di depurazione" [🔗](#);
- LR n.1 del 10/1/2018 "Norme in materia di gestione dei rifiuti e servizio di gestione integrata dei rifiuti urbani e modifiche alle leggi regionali 26 aprile 2000, n. 44 e 24 maggio 2012, n.7" [🔗](#).

art. 61

GESTIONE DEL RISCHIO DI INCIDENTE INDUSTRIALE**1**

Le prescrizioni del presente articolo fanno riferimento alla tavola di PRGC **I.2** "Compatibilità del territorio all'insediamento di attività produttive" [📄](#), i cui contenuti devono essere sottoposti a aggiornamento con cadenza minima biennale.

Qualora sia autorizzato l'insediamento o la modifica di stabilimenti:

- a) soggetti all'applicazione degli artt. 6 e 8 ovvero degli artt. 6, 7 e 8 del DLGS 334/1999 e s.m.i. [📄](#);
- b) classificabili come "sottosoglia Seveso";
l'aggiornamento dell'elaborato citato deve essere contestuale al rilascio dei titoli abilitativi, secondo le opportune procedure di modifica o variante della strumentazione urbanistica.

2

Nelle parti del territorio comunale classificate come "ad altissima vulnerabilità ambientale" dall'elaborato di PRGC **I.2** "Compatibilità del territorio all'insediamento di attività produttive" [📄](#) è vietato l'insediamento di nuove attività soggette all'applicazione degli artt. 6 e 8 ovvero degli artt. 6, 7 e 8 del DLGS 334/1999 e s.m.i. [📄](#).

Analogo divieto è esteso anche agli interventi di ristrutturazione e ampliamento che costituiscono potenziale aggravio del preesistente livello di rischio (ai sensi dell'articolo 10 del citato Decreto [📄](#)).

3

L'insediamento di nuove attività produttive soggette all'applicazione degli artt. 6 e 8 ovvero degli artt. 6, 7 e 8 del DLGS 334/1999 e s.m.i. [📄](#) è consentita unicamente sulle porzioni di territorio comunale classificate come "a rilevante vulnerabilità ambientale", secondo le risultanze della tavola di PRGC **I.2** "Compatibilità del territorio all'insediamento di attività produttive" [📄](#).

In ogni caso l'insediamento delle attività è soggetto a puntuale verifica di compatibilità ambientale e territoriale, nel rispetto di quanto specificato ai commi 5 e 6 del presente articolo.

4










Nel caso in cui le verifiche di cui al comma precedente evidenzino criticità ambientali o territoriali, l'analisi deve essere estesa al sistema delle infrastrutture di trasporto.

In ogni caso la fase progettuale deve inderogabilmente prevedere soluzioni di accessibilità all'area produttiva che consentano di usufruire di accessi alternativi specificamente dedicati alla gestione delle emergenze.


Se l'attuazione dell'area comporta la realizzazione di tracciati viari ex-novo, le soluzioni progettuali devono garantire l'alleggerimento dei flussi veicolari nei confronti delle aree più densamente urbanizzate, individuando collegamenti alla rete viaria principale che non prevedano il transito attraverso gli abitati.

5**attività che impiegano sostanze pericolose, non soggette al DLGS 105/2015**

- a) Nelle zone ad "altissima vulnerabilità ambientale" individuate dall'elaborato di PRGC **I.2** "Compatibilità del territorio all'insediamento di attività produttive" [📄](#), è vietato l'insediamento di nuove attività definite dal DLGS 105/2015 [📄](#) quali stabilimenti di soglia inferiore

- (ex articolo 6 del precedente DLGS 334/1999 e s.m.i. ) o di soglia superiore (ex articolo 8 del precedente DLGS 334/1999 e s.m.i. ). Analogo divieto si applica per le modifiche di stabilimenti esistenti che possono costituire potenziale aggravio del preesistente livello di rischio.
- b) Nelle zone a "rilevante vulnerabilità ambientale" individuate dall'elaborato di PRGC **1.2 "Compatibilità del territorio all'insediamento di attività produttive"** , è di norma vietato l'insediamento di nuove attività definite dal DLGS 105/2015 , quali stabilimenti di soglia inferiore (ex articolo 6 del precedente DLGS 334/1999 e s.m.i. ) o di soglia superiore (ex articolo 8 del precedente DLGS 334/1999 e s.m.i. ). L'eventuale insediamento di nuovi stabilimenti (o gli interventi di modifica sugli stabilimenti già esistenti) non deve comunque costituire danno o pericolo potenziale per gli elementi vulnerabili (territoriali ed ambientali) individuati, ed è subordinato ad una puntuale verifica di compatibilità ambientale e territoriale; l'ammissibilità degli interventi è in ogni caso subordinata al rispetto delle seguenti disposizioni specifiche:
- 1) l'insediamento di stabilimenti a pericolo di eventi incidentali di tipo energetico non è ammesso quando la vulnerabilità ambientale di grado "rilevante" è definita dalla presenza di:
 - aree di interesse paesaggistico ai sensi del DLGS 42/2004, art. 142, lett. g)  (aree boscate);
 - aree soggette a vincolo idrogeologico ex LR 45/1989 .
 - 2) l'insediamento di stabilimenti a pericolo di eventi incidentali di tipo tossico non è ammesso quando la vulnerabilità ambientale di grado "rilevante" è definita dalla presenza di:
 - sistemi dell'agricoltura specializzata e/o vitale (vigneti, frutteti, colture di prodotti tipici) individuate dagli strumenti urbanistici o da altri studi o strumenti di pianificazione.
 - 3) l'insediamento di stabilimenti a pericolo di eventi incidentali a ricaduta ambientale non è ammesso quando la vulnerabilità ambientale di grado 'rilevante' è definita dalla presenza di:
 - acquiferi sotterranei ad alta/elevata vulnerabilità;
 - zone di ricarica delle falde;
 - territori con soggiacenza della falda inferiore a metri 3,00 dal piano campagna.
 - 4) L'insediamento di stabilimenti a pericolo di eventi incidentali di tipo energetico, tossico o a ricaduta ambientale è ammesso (subordinatamente alla verifica di compatibilità ambientale), quando la vulnerabilità ambientale di grado 'rilevante' è definita dalla presenza di:
 - aree di particolare pregio storico, ambientale, paesaggistico e archeologico esistenti o in previsione, individuate dagli strumenti urbanistici o da altri studi o strumenti di pianificazione sovraordinati;
 - aree di interesse paesaggistico ai sensi del DLGS 42/2004 s.m.i., articolo 142, lett. c)  (fascia di 150 m dai fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici);
 - corridoi di connessione ecologica esistenti o in previsione individuati dagli strumenti urbanistici o da altri studi o strumenti di pianificazione;
 - zone di pregio agro-naturalistico (suoli di I e II Classe di capacità d'uso, spazi agricoli periurbani) individuati dagli strumenti urbanistici o da altri studi o strumenti di pianificazione;
 - fascia C ed aree di dissesto idrogeologico a pericolosità media o moderata (Fs, Em, Cn, Va) da PAI o individuate dagli strumenti urbanistici locali, qualora maggiormente cautelativi;
 - fasce di rispetto fluviali a media probabilità di inondazione, indicate da studi della Provincia;
 - zone con soggiacenza della falda compresa tra 3 e 10 metri dal piano di campagna e litologia prevalente di natura ghiaioso-sabbiosa.
- c) Nei casi in cui lo stabilimento presenti pericolo di eventi incidentali di diverse tipologie, o l'area appartenga a più categorie, si applicano le disposizioni più cautelative.

6 attività che impiegano sostanze pericolose, soggette al DLGS 105/2015

- a) Fino all'emanazione di specifiche linee guida in materia di assetto del territorio, per la formazione degli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale e delle relative procedure di attuazione per le zone interessate dagli stabilimenti, valgono le disposizioni di cui al Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici del 9 maggio 2001 .
- b) L'insediamento di nuove attività (o interventi di modifica di impianti esistenti che per l'effetto

delle variazioni ricadano nella classificazione di "sottosoglia Seveso", ai sensi dell'articolo 10 del DLGS 334/1999, deve rispettare le seguenti condizioni:

- 1) gli interventi di cui sopra non possono essere ammessi in presenza di elementi territoriali vulnerabili ricadenti nelle categorie A e B della tabella 1 dell'allegato al DM 9 maggio 2001, localizzate entro una distanza misurata dal perimetro pari a:
 - 200 metri per le attività definite al comma 5, lettera b), punto 1) del presente articolo;
 - 100 metri per le attività definite al comma 5, lettera b), punti 2) e 3) del presente articolo.Qualora la realizzazione risulti ammessa, l'area individuata da tali distanze costituisce apposizione di vincolo all'insediamento delle medesime categorie A e B;
- 2) nelle parti di territorio classificate come "zone ad altissima vulnerabilità ambientale" non è in nessun caso ammesso l'insediamento di attività riconducibili alle categorie definite al comma 5, lettera b), punti 3) e 4) del presente articolo;
- c) gli stessi divieti di cui alla precedente lettera b) si intendono applicati per le "zone a rilevante vulnerabilità ambientale" caratterizzate dalla presenza di:
 - acquiferi sotterranei ad alta/elevata vulnerabilità e zone di ricarica delle falde;
 - territori con soggiacenza della falda inferiore a 3 metri dal piano di campagna.
- d) il proponente deve allegare al progetto una relazione, a firma di professionista iscritto all'albo competente, che precisi e dimostri la classe di appartenenza dell'attività, in relazione a quanto specificato dal DLGS 334/1999 e s.m.i..



TITOLO II

TUTELA E CONSOLIDAMENTO DELLA RETE ECOLOGICA

art. 62

STRUTTURA E FINALITÀ DELLA RETE ECOLOGICA LOCALE**1**

La rete ecologica è un sistema interconnesso di habitat il cui obiettivo è la salvaguardia della biodiversità animale e vegetale attraverso la creazione e/o il rafforzamento di un sistema di collegamento e di interscambio tra aree ed elementi naturali isolati, andando così a contrastare la frammentazione e i suoi effetti negativi sulla biodiversità.

2

Gli elementi costitutivi della Rete Ecologica sono riconosciuti dal PRG, in coerenza con le indicazioni del PTP e del PPR, sulla base di una lettura ecosistemica e della naturalità del territorio, individuando e valutando sia le possibili pressioni e minacce derivanti dal contesto, sia i possibili collegamenti tra le aree naturali, precisando le connessioni da potenziare o ripristinare.

3






La rete ecologica, come riconosciuta e progettata dal PRG, è un sistema multifunzionale orientato al conseguimento di obiettivi di qualità ambientale, paesaggistica e turistico-ricreativa in modo integrato e non conflittuale. Coerentemente con quanto enunciato al comma 1, la rete ecologica si pone come obiettivo il mantenimento e l'incremento della biodiversità in rapporto con la trasformazione urbanistico-edilizia del territorio. Pertanto il PRG, al fine di garantire lo sviluppo della rete ecologica persegue i seguenti obiettivi specifici:

- a) tutelare, valorizzare e incrementare i residui spazi naturali o seminaturali, favorendo il mantenimento e, ove possibile, il raggiungimento di una maggiore permeabilità del territorio di pianura e la sua connessione ecologica con i territori collinari e montani dove sono localizzate le principali "core areas";
- b) salvaguardare nel territorio rurale la presenza di spazi naturali o seminaturali, esistenti o di nuova creazione, caratterizzati da specie autoctone e dotati di una sufficiente funzionalità ecologica;
- c) rafforzare la funzione di corridoio ecologico svolta dai corsi d'acqua e dai canali, riconoscendo anche alle fasce di pertinenza dei corpi idrici e alle fasce di tutela fluviale il ruolo di ambito vitale proprio del corso d'acqua, all'interno del quale deve essere garantito in modo unitario e equilibrato un triplice obiettivo: difesa idraulica, qualità naturalistica e qualità paesaggistica;
- d) promuovere la riqualificazione sia ecologica che paesaggistica del territorio attraverso la previsione di idonei accorgimenti mitigativi e compensativi da associare alle nuove strutture insediative a carattere residenziale, economico-produttivo, tecnologico o di servizio, orientandole ad apportare benefici compensativi degli impatti prodotti, anche in termini di realizzazione di parti della rete ecologica;
- e) regolare il controllo della forma urbana e dell'infrastrutturazione territoriale, la distribuzione spaziale e la qualità tipo-morfologica degli insediamenti e delle opere in modo che possano costituire occasione per realizzare elementi funzionali della rete ecologica;
- f) agevolare la creazione delle reti ecologiche anche attraverso la sperimentazione di misure di intervento normativo e di incentivi, il coordinamento della pianificazione ai diversi livelli istituzionali, il coordinamento tra politiche di settore degli Enti competenti.






4

La cartografia di PRGC, alla tavola **C.7 "Rete ecologica esistente"** , in approfondimento delle in-




dicazioni cartografiche e normative delle strumentazioni sovraordinate di governo del territorio, individua i seguenti elementi costitutivi della Rete Ecologica Locale (REL):

- a) il reticolo idrografico principale (torrenti Terdoppio e Agogna) con i contermini territori di pertinenza fluviale, individuati come "corridoi ecologici principali" e coincidenti con le fasce di esondazione A e B del PAI, ai sensi del punto primo, comma 3.2, articolo 2.8 delle NDA di PTP 
- b) il reticolo idrografico secondario (coincidente con i "cavi" denominati Oriale, Borromeo e Campione), con i contermini territori di pertinenza fluviale, individuati come "corridoi ecologici principali" e definiti ai sensi del punto terzo, comma 3.2, articolo 2.8 delle NDA di PTP 
- c) il "reticolo idrografico minore", coincidente con gli elementi principali del fitto sistema di rogge a scopo irriguo, che caratterizza il territorio comunale (tutelate ai sensi del comma 3.8, articolo 2.10 delle NDA di PTP 
- d) le aree boscate (così come definite all'articolo 29  delle presenti NDA);
- e) le "alberate campestri": formazioni vegetali di discreta densità e profondità, caratterizzate da buona complessità vegetale e coincidenti con quanto rimane delle formazioni lineari di matrice agricola; in massima parte localizzate a cornice della rete idrica di secondo livello e della viabilità rurale, hanno funzioni di caratterizzazione paesaggistica e reticolatura ecologica del territorio, e sono oggetto di tutela e valorizzazione ai sensi del comma 4, articolo 32 delle NDA di PPR 

5




Tutti i suoli alberati che costituiscono gli elementi della rete ecologica di cui al precedente comma 4 sono individuati dal PRG come aree di interesse paesaggistico ambientale ai sensi dell'articolo 24, comma 1, punto 3) della LR 56/77 e, su di essi, non sono consentiti interventi che causino il depauperamento della vegetazione esistente, ma possono essere eseguite unicamente attività di manutenzione e integrazione del patrimonio arboreo e arbustivo, nel rispetto di quanto stabilito dal Piano Forestale Regionale , dal Piano Forestale Territoriale  (area Forestale 62 "Pianura Novarese), dalla LR 4/2009  e dal Regolamento regionale R/8 del 20/9/2011 . Alle aree di cui alle lettere a), b) e c) del precedente comma 4 si applicano inoltre le norme dell'articolo 63  delle presenti NDA.



6

Le tavole **D.4 "Rete ecologica in progetto"**  e **D.5 "Assetto generale del Piano"**  di PRG riportano i seguenti areali definiti dal progetto "Novara in rete" (i cui risultati sono stati recepiti dalla Regione Piemonte con DGR n.8-4704 del 27/2/2017 


- a) parte dell'Area Sorgente n.14 "Terrente Agogna – tratto pianiziale", che interessa una ampia fascia di territorio a ovest del Capoluogo;
- b) parte dell'Area Sorgente n.16 "Torrente Terdoppio – Baraggia di Bellinzago", che interessa una ridotta porzione del territorio comunale localizzata nei pressi del confine con il Comune di Oleggio (a sud del nucleo abitato di Castelletto);
- c) parte del corridoio ecologico C6, che interessa l'estremità nord-orientale del territorio comunale, a cavallo del confine con il Comune di Oleggio;
- d) varco V27 "Momo – Oleggio", localizzato in corrispondenza del confine amministrativo tra i due Comuni, immediatamente a est del nucleo abitato di Castelletto;
- e) parte del Corridoio lineare di connessione L1 "Roggia Mora", che interessa per alcune piccole porzioni l'estremo sud-orientale del territorio comunale.

7

All'interno degli ambiti territoriali di cui al comma 6 del presente articolo, salva l'applicazione dell'articolo 63  delle presenti NDA e di eventuali disposizioni emanate dagli organi sovraordinati di governo del territorio, sono prescritte le seguenti norme per la salvaguardia dei valori ecologici; per quanto riguarda le attività edilizie, le prescrizioni di seguito riportate sono integrative di quanto già disposto dalle norme specifiche di cui alla **PARTE SECONDA**  e dalle misure di sostenibilità definite alla **PARTE PRIMA / SEZIONE IV / Titolo I**  delle presenti NDA, oltre che dalla cartografia di Piano:


- a) devono essere preservati gli elementi naturali e seminaturali caratteristici dell'ambiente rurale e di rilevanza ecologica quali fontanili, risorgive, stagni, canneti, fossi, siepi e filari alberati;
- b) nelle operazioni di taglio boschivo deve essere previsto il rilascio del 50% della copertura arbustiva di specie autoctone, nonché il rilascio di una fascia di almeno 10 m sul bordo esterno a tutela dell'integrità dell'area boscata;
- c) non è in ogni caso ammesso il taglio di alberi di grandi dimensioni (diametro > cm 50, misurato a m 1,30 dal suolo), se non per documentate ragioni di sicurezza;
- d) i progetti degli interventi sulla viabilità eccedenti la manutenzione ordinaria devono contemplare l'adozione delle più opportune e fattibili misure di mitigazione dei fattori di frammentazione, ispirandosi ai criteri definiti dalla letteratura tecnico-scientifica di settore, con particolare riferimento a: "Regione Piemonte e ARPA Piemonte, 2005. Fauna selvatica ed infrastrutture lineari. - Indicazioni per la progettazione di misure di mitigazione degli impatti delle infrastrutture lineari di trasporto sulla fauna selvatica" e "ISPRA e INU, 2011. Frammentazione del territorio da infrastrutture lineari. – Indirizzi e buone pratiche per la prevenzione e la mitigazione degli impatti";
- e) in occasione di ampliamenti o nuove costruzioni eccedenti i 50 mq di SuL di edifici residenziali dotati di giardino pertinenziale, deve essere adeguata la copertura arborea del giardino medesimo, raggiungendo la densità minima di un albero di alto fusto per ogni 100 mq di superficie libera dalle costruzioni e scegliendo le essenze vegetali tra quelle specificate all'Allegato A  delle presenti norme (finalità "ce"); ove possibile, lungo le recinzioni di proprietà fronteggianti le aree agricole devono essere realizzate siepi di specie arbustive autoctone scelte tra quelle specificate all'Allegato A  delle presenti norme (finalità "ce");
- f) in occasione di ampliamenti o nuove costruzioni eccedenti i 100 mq di Sc di edifici per attività economiche in aree PN e PR, per quanto compatibile con lo stato dei luoghi e le esigenze funzionali delle aziende, devono essere realizzate idonee schermatura vegetali, lungo il confine con le aree agricole;
- g) la progettazione degli interventi edificatori deve in ogni caso essere accompagnata da una esauriente documentazione grafica e fotografica, che evidenzia il corretto inserimento paesaggistico e ambientale delle strutture edilizie e dei relativi spazi pertinenziali.






8


Per quanto concerne l'attività agricola si richiamano integralmente gli indirizzi di cui al comma 8, articolo 63  delle presenti NDA.

art. 63

CORRIDOI ECOLOGICI PRINCIPALI**1**

Il Piano, sulla scorta delle indicazioni della Tavola A del PTP , individua come “corridoi ecologici principali” i seguenti ambiti territoriali:


- a) asta fluviale del torrente Agogna, estesa a comprendere le fasce di esondazione A e B del PAI, ai sensi del punto primo, comma 3.2, articolo 2.8 delle NDA di PTP 
- b) asta fluviale del torrente Terdoppio, estesa a comprendere le fasce di esondazione A e B del PAI, ai sensi del punto primo, comma 3.2, articolo 2.8 delle NDA di PTP 
- c) asta fluviale del “cavo” Oriale, estesa a comprendere una fascia di profondità pari a 140 metri, definita dal PRG ai sensi del punto terzo, comma 3.2, articolo 2.8 delle NDA di PTP 
- d) asta fluviale del “cavo” Borromeo, estesa a comprendere una fascia di profondità pari a 70 metri, definita dal PRG ai sensi del punto terzo, comma 3.2, articolo 2.8 delle NDA di PTP 
- e) asta fluviale del “cavo” Campione, estesa a comprendere una fascia di profondità pari a 70 metri, definita dal PRG ai sensi del punto terzo, comma 3.2, articolo 2.8 delle NDA di PTP 

Tali ambiti, ai sensi del comma 3.3, articolo 2.8 delle NDA del PTP , sono da considerarsi a tutti gli effetti come inedificabili, fatto salvo quanto specificato al comma 10 del presente articolo.

2

Il PRGC definisce per tali ambiti obiettivi di **conservazione, miglioramento e valorizzazione** dei caratteri naturalistici e paesaggistici presenti, al fine di garantire la massima funzionalità connettiva dei corridoi; a tal fine i commi successivi specificano vincoli e modalità attuative in riferimento ai possibili interventi su:

- a) viabilità (comma 5);
- b) insediamenti in area agricola (comma 6);
- c) aree agricole (comma 7);
- d) aree a servizi (comma 8).

Con esclusivo riferimento alle aree ricadenti all'interno dei “corridoi ecologici principali”, tali prescrizioni sono prevalenti, salvo diversa indicazione, sulle norme specifiche di cui alla PARTE SECONDA  delle presenti NDA.

3

Sulle aree interne ai corridoi ecologici **devono essere perseguiti**:

- a) la conservazione della vegetazione arbustiva ed arborea di tipo igrofilo e i lembi di bosco pianiziale;
- b) la tutela e, ove possibile, il rafforzamento dei sistemi vegetali caratterizzanti il paesaggio rurale storico e di pregio (filari, piantate, fasce e macchie arboreo-arbustive), anche tramite interventi di riorganizzazione dei coltivi;
- c) il mantenimento e, ove possibile, l'aumento dei livelli di permeabilità del suolo, anche mettendo in atto interventi di de-impermeabilizzazione di superfici stradali non più necessarie;
- d) la mitigazione e, ove possibile, la rimozione degli elementi di frammentazione della continuità ecologica e paesaggistica;
- e) l'efficienza economica e ambientale delle attività agro-forestali, attraverso la promozione di modelli colturali multifunzionali e compatibili con la tutela delle risorse naturali;
- f) la promozione della complementarità fra attività agricole e offerta di servizi ricreativi e turistici e per la manutenzione ambientale;
- g) la salvaguardia dei valori culturali e il presidio del territorio, garantendo la conservazione e il

- miglioramento del paesaggio rurale, degli habitat e della biodiversità;
- h) la tutela e valorizzazione delle strutture e degli elementi che caratterizzano il paesaggio e del patrimonio edilizio di interesse storico, architettonico o testimoniale;
 - i) l'efficienza delle reti infrastrutturali e della sentieristica, anche ai fini della fruizione delle risorse naturali e del paesaggio;
 - j) l'utilizzo delle tecniche di ingegneria naturalistica, ove tecnicamente compatibile, in luogo di altre ad impatto intrinseco maggiore;
 - k) la qualità, anche sotto il profilo ecologico e paesaggistico, dei sistemi di smaltimento delle acque di piattaforma, in modo che sia favorita la presenza di unità ambientali naturaliformi e con funzioni di ecosistemi-filtro;
 - l) l'ottimizzazione e il mantenimento delle connessioni funzionali di carattere territoriale ed ecologico degli attraversamenti stradali;
 - m) la compatibilità ecologica degli attraversamenti dei corsi d'acqua, favorendo il mantenimento congiunto della continuità idraulica e di quella ecologica.

4

Sulle aree interne ai corridoi ecologici non sono ordinariamente consentiti i seguenti interventi:

- a) tombinatura, artificializzazione e modifica del tracciato, della giacitura e delle caratteristiche dimensionali essenziali del reticolo idrico;
- b) nuova impermeabilizzazione del territorio (asfaltature, realizzazione di piastre cementizie, etc.), fatta salva l'ottemperanza a norme specifiche per la protezione del suolo da percolazioni inquinanti e quanto prescritto dal successivo comma 5;
- c) rimozione della vegetazione arbustiva ed arborea, con particolare attenzione a quella di tipo igrofilo.

Qualora le attività di cui sopra si rendano indispensabili a fronte di esigenze di sicurezza non altrimenti ovviabili, i progetti devono comunque prevedere tutte le necessarie opere di compatibilizzazione ambientale, con particolare riguardo al pieno ripristino della funzionalità ecoconnettiva.

5

viabilità


Sui **tracciati viari interni** ai corridoi ecologici devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) strade e sentieri sterrati esistenti:
 - 1. i tracciati devono essere conservati integri, valorizzando ove possibile il loro ruolo di percorsi di fruizione degli spazi aperti;
 - 2. non è ammessa in alcun caso la loro impermeabilizzazione tramite l'impiego di manti bituminosi o similari;
- b) strade esistenti asfaltate o caratterizzate dalla presenza di superfici impermeabili similari:
 - 1. ove reso possibile da situazioni di inutilizzo o sottoutilizzo dei tracciati, è necessario procedere alla rimozione o alla riduzione dei fattori di impermeabilizzazione, eliminando i manti bituminosi e cementizi;
 - 2. sono ammessi tutti gli interventi di manutenzione necessari a garantire la sicurezza e la corretta gestione delle infrastrutture esistenti (rifacimento dello strato di usura, riparazione delle fondazioni delle sovrastrutture, manutenzione delle strutture, degli elementi della piattaforma, delle banchine, etc.), a condizione che tali operazioni non comportino l'ampliamento e la trasformazione del corpo stradale preesistente (incluse le scarpate), e che siano garantiti la protezione temporanea di eventuali strutture pregiate (per esempio alberi secolari) e il corretto ripristino delle eventuali aree laterali di cantiere;
 - 3. esclusivamente in relazione a dimostrate esigenze di gestione dei volumi di traffico veicolare sono ammessi interventi di ampliamento delle sezioni di carreggiata; quando necessari, tali interventi devono essere occasione per la predisposizione delle opportune misure di mitigazione dei fattori di frammentazione, prevedendo la realizzazione di sottopassi per la microfauna e delle relative strutture vegetali di mascheratura visiva e assorbimento dei disturbi acustici; anche in occasione di tali interventi devono essere garantiti la protezione temporanea di eventuali strutture vegetali pregiate (per esempio alberi secolari) e il corretto ripristino delle eventuali aree laterali di cantiere;


- c) nuovi tracciati:
1. è ammessa la realizzazione di nuovi tracciati viari (destinati esclusivamente al traffico di tipo ciclo-pedonale) solo in relazione a documentate esigenze di fruizione dell'area di tutela a scopi didattici e/o ricreativi;
 2. tali tracciati non devono costituire in alcun modo fattore di ulteriore impermeabilizzazione e/o rappresentare potenziali elementi di frammentazione dei valori ecologici e paesaggistico-percettivi dell'ambito;
 3. la loro realizzazione deve essere, ove possibile, occasione di ricucitura e raccordo di eventuali segmenti viari già esistenti, e prevedere sempre la contestuale messa a dimora di impianti vegetali utili a rinforzare i sistemi caratterizzanti il paesaggio rurale storico e di pregio (filari, piantate, fasce e macchie arboreo-arbustive).

6 insediamenti in area agricola

Sugli **insediamenti esistenti** all'interno dei corridoi ecologici, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso, ogni intervento edilizio deve avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:


- a) deve essere garantito il mantenimento (e, ove possibile, miglioramento) dei livelli di permeabilità del suolo, con divieto assoluto di realizzare nuove superfici impermeabili;
- b) non sono ammessi, fatto salvo quanto definito ai successivi commi 9 e 10, interventi di movimentazione del terreno che alterino in modo sostanziale la morfologia dei luoghi;
- c) non è ammessa in nessun caso la realizzazione di strutture di recinzione a pannelli ciechi; eventuali interventi di recinzione dei lotti (ammissibili solo a fronte di specifiche e dimostrate esigenze di sicurezza e/o di gestione degli spostamenti della fauna in relazione alla presenza di elementi di pericolo) devono inderogabilmente essere realizzati secondo le specifiche di cui all'articolo 64, comma 6  delle presenti NDA;
- d) la realizzazione di nuove costruzioni è ammessa soltanto in relazione a dimostrate esigenze di conduzione dei fondi e all'esercizio dell'attività agricola, anche con riferimento a modelli multifunzionali connessi ai settori didattici e della ricettività;
- e) fatte salve specifiche esigenze di carattere igienico-sanitario, non è ammessa la realizzazione di volumetrie isolate; i nuovi fabbricati devono essere planivolumetricamente integrati agli insediamenti esistenti, al fine di compattare gli insediamenti e ridurre il frazionamento del territorio legata alla realizzazione di nuovi accessi e elementi di infrastrutturazione di rete;
- f) nel caso di edifici che, in relazione a regolamentazioni di tipo sanitario, devono essere localizzati a determinate distanze dalle funzioni residenziali, deve essere posta particolare attenzione al loro inserimento nel contesto paesaggistico, prevedendo le opportune misure di integrazione in relazione alla morfologia dei luoghi e all'assetto vegetazionale;
- g) gli interventi sul patrimonio edificato esistente devono sempre garantire la tutela e il recupero delle caratteristiche tipologiche originarie degli edifici, e il loro corretto inserimento paesaggistico, che deve essere dimostrato tramite opportuna documentazione fotografica e di simulazione digitale dell'inserimento degli interventi sul territorio; una particolare attenzione deve essere rivolta proprio all'analisi dei fattori visivi, considerando la distanza e la posizione dei principali punti di osservazione, la visibilità da percorsi particolarmente frequentati e la collocazione delle masse vegetali;
- h) gli interventi di recupero devono garantire la rimozione di tutti gli elementi superflui e/o deturpanti, quali tettoie, baracche e ogni manufatto di natura precaria;
- i) tutti gli interventi devono essere funzionali alla conservazione e, ove possibile, alla valorizzazione e integrazione delle strutture vegetali esistenti, individuando elementi di raccordo e ricucitura delle alberate campestri esistenti e degli apparati vegetali ripariali.

7 aree agricole

La gestione delle **aree agricole** ricadenti all'interno dei corridoi ecologici deve contribuire alla tutela dei valori ecotonali e, ove possibile, al loro rafforzamento; con riferimento a quanto definito dal Piano di Sviluppo Rurale 2014-2020  circa le "Aree agricole di elevato valore naturalistico - HNV".


Benché le attività colturali non possano essere sottoposte ad alcun tipo di regolamentazione urbanistica, si definiscono di seguito alcune basilari misure di protezione ecologica del territorio

agricolo, il cui rispetto deve essere richiamato e apposto come clausola vincolante nei titoli abilitativi degli interventi edilizi in ambito rurale:

- a) deve essere garantito il mantenimento della dotazione di strutture ecosistemiche lineari (filari, piantate, fasce arboreo-arbustive), attraverso la conservazione di quelle esistenti o la loro riproposizione negli interventi di riorganizzazione dei coltivi; in ogni caso i margini dei campi coltivati devono essere arricchiti con filari alberati e siepi o, in alternativa, possono essere gestiti secondo criteri naturalistici, lasciando spazio alla flora erbacea spontanea;
- b) nella creazione di nuovi impianti di arboricoltura e comunque in qualsiasi attività selvicolturale, deve essere garantito il rispetto di procedure che garantiscano dall'immissione, seppur accidentale, di specie aliene anche erbacee ed arbustive; particolare attenzione deve essere posta alle specie aliene indicate nella Black List per il Piemonte (DGR n.33-5174 del 12/6/2017 
- c) fatte salve documentate ragioni di sicurezza, non è ammesso l'abbattimento di alberi di grandi dimensioni (diametro > cm 50, misurato a m 1,30 dal suolo); nel caso si tratti di essenze di interesse conservazionistico per la fauna, tale divieto si estende anche a esemplari deperienti o morti.



8 aree a servizi

La progettazione esecutiva degli **spazi destinati all'uso pubblico** ricadenti all'interno dell'ambito dei corridoi ecologici deve adottare criteri che siano compatibili con le sue funzioni di tutela ambientale, in particolare:

- a) deve essere garantito il mantenimento (e, ove possibile, miglioramento) dei livelli di permeabilità del suolo, con divieto assoluto di realizzare nuove superfici impermeabili;
- b) non sono ammessi, fatto salvo quanto definito ai successivi commi 9 e 10, interventi di movimentazione del terreno che alterino in modo sostanziale la morfologia dei luoghi;
- c) non è ammessa in nessun caso la realizzazione di strutture di recinzione a pannelli ciechi; eventuali interventi di recinzione dei lotti (ammissibili solo a fronte di specifiche e dimostrate esigenze di sicurezza e/o di gestione degli spostamenti della fauna in relazione alla presenza di elementi di pericolo) devono inderogabilmente essere realizzati secondo le specifiche di cui all'articolo 64, comma 6  delle presenti NDA;
- d) tutti gli interventi devono essere funzionali alla conservazione e, ove possibile, alla valorizzazione e integrazione delle strutture vegetali esistenti, individuando elementi di raccordo e ricucitura delle alberate campestri esistenti e degli apparati vegetali ripariali.



9

Il PRGC specifica inoltre le **modalità di recupero, rinaturazione e/o mitigazione degli impatti paesaggistici e ambientali** dei siti che, ricadenti all'interno dei corridoi ecologici, costituiscono elementi di discontinuità ecologica e di detrazione visiva; in particolare vengono fissati indirizzi e direttive di intervento per:


- a) alcune parti marginali delle "aree industriali di riordino e integrazione" (comma 11, articolo 99  delle presenti NDA);
- b) "aree produttive improprie" PI1 e PI2 (comma 10, articolo 104  delle presenti NDA).


10 deroghe

Sono **fatti salvi**:


- a) gli interventi di manutenzione e messa in sicurezza del territorio di natura idraulica e idrogeologica, che devono in ogni caso essere progettati e realizzati impiegando tecniche di ingegneria naturalistica;
- b) le operazioni legate al recupero e agli interventi di mitigazione paesaggistica e ambientale dell'area interessata dalla cava di Agnellengo (identificata con la sigla CC1 sulla cartografia di Piano), secondo le risultanze del progetto di rinaturazione autorizzato dalla Provincia di Novara (Determina n.1303 del 27/3/2009 ) e con riferimento a quanto indicato al comma 6, articolo 102  delle presenti NDA;
- c) la realizzazione di attrezzature per la produzione di energia da fonte idrica, nel rispetto dei di-

sposti di:

– LR n.25/2003 ;

– Regolamento Regionale n. 12/2004 ;

e dei criteri localizzativi dettati dal vigente Piano Energetico Ambientale Regionale.

- d) la realizzazione dell'area a servizi SV3, per la quale si richiamano le specifiche disposizioni attuative di cui all'articolo 112, comma 10  delle presenti NDA.

art. 64

CONSOLIDAMENTO, RICOSTRUZIONE E POTENZIAMENTO DEI CORRIDOI ECOLOGICI E DEI VALORI ECOTONALI

1

La tavola **D.4 "Rete ecologica in progetto"** di PRGC definisce gli ambiti entro i quali il PRG prevede interventi di ricucitura, consolidamento e potenziamento delle connessioni ecologiche.

Il Piano assume come obiettivi prioritari:

- a) la tutela dei valori ecologici e del ruolo paesaggistico delle aste fluviali dei torrenti Terdoppio e Agogna, e dei "cavi" Oriale, Campione e Borromeo, insieme ai rispettivi spazi di pertinenza, così come individuati all'articolo 62 delle presenti NDA;
- b) il rafforzamento dei valori di connettività ecologica del territorio comunale, ai sensi dell'articolo 18, comma 3, lettera d) e dell'articolo 42, comma 10, lettere b) e c) delle NDA del PPR, che classifica tale ambito territoriale tra le "aree in cui ricreare connettività diffusa".

2

Il PRG definisce le modalità di tutela degli ambiti di cui alla lettera a) del comma 1, individuando:

- a) l'ambito denominato "Corridoi ecologici principali", definito secondo le indicazioni cartografiche e normative del piano Territoriale Provinciale (cfr. articolo 63 delle presenti NDA);
- b) le modalità di recupero e rinaturazione dei siti che attualmente costituiscono elementi di discontinuità ecologica e detrazione visiva.

3

Il PRG lega gli interventi di cui alla lettera b) del comma 1 all'attuazione delle previsioni urbanistiche di nuova edificazione, secondo le seguenti modalità:

- a) con interventi "diretti" (secondo i disposti dei successivi commi 4, 5 e 6), contestuali al singolo intervento edificatorio e da effettuarsi direttamente dal proponente sull'area urbanistica interessata;
- b) con interventi "indiretti" (secondo i disposti dei successivi commi 7 e 8), finanziati tramite la corresponsione del "contributo di compensazione ambientale" (oneri di urbanizzazione indotta) di cui all'articolo 14, comma 2, lettera d) delle presenti NDA.


4

All'interno delle aree urbanistiche nelle quali sono consentite nuove costruzioni, ubicate lungo i margini urbani e aderenti ad ambiti di matrice agricola (aree AI, AP e AN), si individua come "fascia ecotonale" la striscia di terreno larga 10 m, adiacente al confine con il territorio agricolo; entro tale fascia il rapporto di copertura non può superare il 20% e le aree mantenute a verde in piena terra devono essere pari ad almeno 2/3 della superficie libera.



Lungo le recinzioni prospicienti i terreni agricoli, è prescritta la realizzazione di siepi secondo le specifiche dettate per le finalità "ce" all'Allegato A.

5

Con riferimento ad alcuni specifici ambiti di intervento, la cartografia di PRG riporta la localizzazione delle "fasce alberate di rafforzamento ecotonale"; tali apparati vegetali, da realizzarsi per una profondità di almeno 7,00 metri (salvo diverse indicazioni delle norme particolari) e secondo


le specifiche precisate per il consolidamento dei corridoi ecologici "ce" all'[Allegato A](#) , devono essere collocate all'interno delle fasce di cui al comma 3, lungo il margine dell'area di intervento. Per la loro realizzazione si dettano le seguenti prescrizioni, che potranno eventualmente essere integrate da ulteriori e più specifiche norme regolamentari emanate dal Comune:

- a) le istanze presentate per l'abilitazione degli interventi edificatori devono contenere anche il progetto delle fasce alberate specificando numero, posizione e specie delle essenze di cui è prevista la messa a dimora;
- b) il progetto di cui alla lettera a) deve dimostrare che, alla maturità degli alberi, sia raggiungibile, all'interno della fascia ecotonale di larghezza pari a m 10, una percentuale di insidenza del 60%;
- c) nei casi in cui le aree di piantumazione siano localizzate in posizione marginale a sedimi stradali pubblici (esistenti o in progetto), deve essere evitata la messa a dimora di alberi di alto fusto, privilegiando l'utilizzo di essenze arbustive e di alberi con limitato sviluppo verticale;
- d) la completa realizzazione dell'intera fascia alberata prevista nel progetto (per lo sviluppo ricadente sull'ambito di intervento e/o con riferimento a quanto eventualmente specificato dalle prescrizioni particolari delle singole aree) è condizione vincolante per la certificazione di agibilità degli edifici;
- e) la corretta manutenzione della fascia alberata è condizione vincolante per l'abilitazione di successivi interventi edilizi.

Tali interventi di piantumazione, come richiamato nell'ambito delle prescrizioni particolari degli articoli normativi della [PARTE SECONDA](#) , delle presenti NDA, non operano nei confronti di interventi di ristrutturazione, di ampliamento funzionale o di integrazione pertinenziale, così come definiti all'[articolo 6](#)  delle presenti NDA.

6


Qualora i lotti edificabili siano interessati da segmenti del reticolo idrografico, le recinzioni degli ambiti pertinenziali devono rispettare inderogabilmente la distanza di metri 4,00 dalla sponda del corso d'acqua, ed essere realizzate secondo le seguenti specifiche:


- a) eventuale cordolo di altezza non superiore a cm 10, sormontato da rete metallica, per una altezza massima complessiva di metri 1,50;
- b) internamente o esternamente alla rete metallica deve essere realizzata una siepe lineare, eventualmente intervallata da esemplari arborei, secondo le specifiche dettate per le finalità "ce" nell'[Allegato A](#)  delle presenti NDA.

Se ricadenti all'interno degli ambiti territoriali riconosciuti dal PRGC come facenti parte della Rete Ecologica, le strutture di recinzione devono inderogabilmente essere realizzate in modo da permettere il passaggio della micro-fauna, assicurando una "luce" di passaggio di 20 cm dalla quota del piano di campagna.

Le aree comprese tra la recinzione e il corso d'acqua devono essere inoltre mantenute (o ripristinate a cura del proprietario a seguito delle fasi di cantiere) a prato e completamente sgombre da superfici impermeabili.

7

Gli interventi di cui al comma 3, lettera b) devono essere effettuati sugli ambiti di rimboschimento identificati come "boschi di progetto" e "segmenti di riaggiornamento ecologico" alla tavola [D.4 "Rete ecologica in progetto"](#) , in applicazione delle seguenti prescrizioni:

- a) gli ambiti di rimboschimento individuati dal PRG sono gravati di vincolo preordinato alla costituzione di servitù pubblica per consentire l'impianto degli alberi da parte del Comune; tale vincolo investe i boschi di progetto per tutta la loro superficie ed i segmenti di riaggiornamento ecologico per un corridoio largo di 50 m, come risultante dalla cartografia di Piano;
- b) il Comune deve predisporre un progetto esecutivo della rete ecologica locale che quantifichi i costi e definisca in dettaglio il cronoprogramma e gli aspetti esecutivi degli interventi, nel rispetto delle indicazioni operative di cui all'[allegato A](#)  alle NDA per quanto attiene la scelta delle essenze e gli schemi di impianto;
- c) i costi per la realizzazione degli interventi devono tenere conto degli indennizzi da versare ai proprietari dei terreni e delle spese per la messa a dimora di alberi e arbusti, posto che la ma-

nutrizione deve essere affidata al proprietario del fondo al quale è lasciato il godimento del bosco, anche per l'eventuale attività di forestazione.

8

Tutti gli interventi di piantumazione previsti dal Piano devono essere condotti nel rispetto di quanto stabilito dal Piano Forestale Regionale [↗](#), dal Piano Forestale Territoriale [↗](#) (Area Forestale 62: "Pianura Novarese"), dalla [LR 4/2009](#) [↗](#) e dal [Regolamento Regionale R/8 del 20/9/2011](#) [↗](#).

9

L'[Allegato A](#) [↗](#) alle presenti norme specifica gli schemi di impianto e le essenze arboree e arbustive da utilizzarsi per i diversi interventi; essenze non contemplate dal citato allegato sono utilizzabili unicamente sulla base di una relazione a firma di tecnico competente, che documenti la validità della scelta rispetto alle finalità dell'intervento di piantumazione e la compatibilità ecologica delle specie di cui si prevede l'utilizzo.

Su tutto il territorio comunale è in ogni caso fatto espresso divieto di utilizzo delle essenze arboree comprese negli elenchi di "specie esotiche invasive" di cui agli allegati alla [DGR n.33-5174 del 12/6/2017](#) "[Linee Guida per la gestione e controllo delle specie esotiche vegetali nell'ambito di cantieri con movimenti terra e interventi di recupero e ripristino ambientale](#)" [↗](#).



TITOLO III

TUTELA E CONSOLIDAMENTO DEL VERDE URBANO

art. 65

TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL VERDE URBANO

1

La cartografia di PRGC riporta la localizzazione dei "filari alberati in progetto", formazioni vegetali previste al fine di migliorare l'integrazione paesaggistica dei tracciati viarie e assumere il ruolo di filtro o schermo per il sole, il vento, la polvere, l'inquinamento e i rumori; la realizzazione di tali interventi (con riferimento alle finalità "fs" e "fu" dell'allegato A al presente Titolo) deve avvenire secondo le seguenti modalità:

- a) quando ricadenti su sedimi rientranti nelle disponibilità del Comune, la realizzazione dei filari è finanziata tramite la corresponsione degli oneri di cui alla lettera b), comma 2, articolo 14 delle presenti NDA;
- b) quando afferenti a specifici ambiti di urbanizzazione, la realizzazione dei filari deve essere contestuale all'attuazione delle aree, nel rispetto delle prescrizioni specifiche dettate dalle presenti norme per i singoli ambiti; tali interventi sono a carico del soggetto proponente e sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione.

2

Le formazioni vegetali di cui al precedente comma 1, unitamente a analoghe formazioni esistenti eventualmente rilevabili nell'ambito dei contesti urbani, devono essere mantenute intatte e oggetto degli opportuni interventi manutentivi e valorizzativi, condotti nel rispetto di quanto stabilito dal Piano Forestale Regionale, dal Piano Forestale Territoriale (Area Forestale 62: "Pianura Novarese"), dalla LR 4/2009 e dal Regolamento regionale R/8 del 20/9/2011.

art. 66

FASCE VEGETALI DI MITIGAZIONE, RIQUALIFICAZIONE E ARREDO**1**

Oltre a quelle espressamente indicate dalla cartografia di Piano, l'Amministrazione comunale può richiedere, nei casi di eventuale criticità paesaggistica e/o ambientale, la realizzazione di barriere verdi con funzione di filtro visuale, di integrazione paesaggistica e/o di contenimento delle forme di inquinamento acustico e atmosferico.

2

Le barriere di cui al comma precedente possono essere realizzate con le seguenti modalità:

- a) filari alberati di dimensioni adeguate alla funzione di mascheramento, utilizzando esclusivamente le essenze autoctone dotate di maggior persistenza dell'apparato fogliare;
- b) rilevati lineari di terra completati da siepi e cespugli;
- c) strutture artificiali di varia tipologia destinate all'impianto di apparati vegetali rampicanti, esclusivamente nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di intervenire secondo le modalità di cui ai punti a) e b).


Se in corrispondenza delle indicazioni cartografiche di Piano sono rilevabili in loco individui arborei in età matura (quando questi siano riconducibili alle indicazioni di cui al comma 4 in termini di specie e funzioni di utilizzo), la costruzione del filare alberato può integrare tali emergenze vegetali nel suo disegno complessivo.

3

In tutti i casi di piantumazione, e con particolare riferimento agli interventi su aree pubbliche (parcheggi, viali alberati, etc.) alla base degli alberi deve essere evitato l'utilizzo di materiali che comportino l'impermeabilizzazione del terreno; questo spazio permeabile di salvaguardia non può in nessun caso avere una superficie minore a quella definita da una corona circolare con profondità di cm 50 calcolata con riferimento alla circonferenza del fusto in età matura.


Nei casi in cui l'intervento di piantumazione interessi ambiti localizzati in posizione marginale a sedimi stradali pubblici (esistenti o in progetto), deve essere evitata la messa a dimora di alberi di alto fusto, privilegiando l'utilizzo di essenze arbustive e di alberi con limitato sviluppo verticale.

4


L'Allegato A  alle presenti Norme specifica le essenze arboree e arbustive da utilizzarsi per i diversi interventi, con riferimento ai seguenti ambiti operativi:

- a) rimboschimenti e interventi di rinaturazione [**rr**];
- b) realizzazione di siepi e filari [**sf**];
- c) arboricoltura da legno [**al**];
- d) forestazione urbana per la fissazione della CO2 [**fu**];
- e) contenimento dei fenomeni di inquinamento acustico [**ir**];
- f) contenimento dei fenomeni di inquinamento atmosferico [**ia**];
- g) forestazione in ambiti ripariali [**fr**];
- h) consolidamento dei corridoi ecologici [**ce**].

Essenze non contemplate dal citato allegato sono utilizzabili unicamente sulla base di una relazione a firma di tecnico competente, che documenti la validità della scelta rispetto alle finalità dell'intervento di piantumazione e la compatibilità ecologica delle specie di cui si prevede l'utilizzo. Su tutto il territorio comunale è in ogni caso fatto espresso divieto di utilizzo delle es-

senze arboree comprese negli elenchi di "specie esotiche invasive" di cui agli allegati alla DGR n.33-5174 del 12/6/2017 "Linee Guida per la gestione e controllo delle specie esotiche vegetali nell'ambito di cantieri con movimenti terra e interventi di recupero e ripristino ambientale" .

5

L'obbligo all'esecuzione delle piantumazioni di cui al presente articolo è derogabile (fatte salve diverse esigenze di mascheratura specificamente legate agli interventi in progetto) nei casi di nuova costruzione che si configurino come "ampliamento funzionale" o "integrazione pertinenziale", secondo quanto definito all'articolo 6  delle presenti NDA.



TITOLO IV

MONITORAGGIO DELLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE DEL PRG

art. 67

RESPONSABILITÀ, RUOLI E RISORSE

1

Il Comune istituisce un Servizio Tecnico che, a partire dalla data di approvazione del PRG, redige con cadenza annuale una relazione di verifica sullo stato attuativo del PRG medesimo, con riferimento a modalità e tempistiche specificate al successivo [articolo 68](#) delle NDA.

Tale relazione è portata a conoscenza del Consiglio Comunale e pubblicata permanentemente sul sito informatico del Comune.

2

Al fine di garantire l'omogeneità dei dati e la possibilità di loro una lettura e valutazione anche a scala sovra comunale, l'attività di monitoraggio deve essere sempre condotta con riferimento alle banche dati e ai report annuali pubblicati dagli Enti sovraordinati e dalle autorità competenti in materia ambientale (in particolare ARPA, Regione Piemonte, Provincia di Novara e gestori di servizi specifici).

Tali dati di base, quando reperibili alla scala comunale, devono essere integrati con i dati derivanti da eventuali campagne di rilevamento condotte su specifici ambiti di intervento.

3

In sede di comunicazione di fine lavori, al fine di garantire il maggior dettaglio di indagine possibile, per ogni intervento edilizio deve essere predisposta (a cura e firma del Proponente e sulla base di apposito modello fornito dall'Amministrazione) una scheda di rilevazione che evidenzia i dati utili a integrare la lettura degli indicatori individuati dal Piano di Monitoraggio.

Tali dati devono essere riportati in apposite tabelle riepilogative e allegate ai report di monitoraggio di cui all'[articolo 69](#) delle NDA.

4

La verifica e la responsabilità degli adempimenti di cui al presente Titolo IV sono in capo al Responsabile del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica nominato dal Comune.

art. 68

DEFINIZIONE DEL "QUADRO ZERO"

1

Entro due mesi dalla data di approvazione del Piano, l'Amministrazione provvede alla redazione del documento "Monitoraggio ambientale del PRG: quadro zero", cui è deputato il compito di definire la situazione del quadro ambientale al momento dell'entrata in vigore del nuovo strumento urbanistico.

2

Per ognuno degli indicatori specificati dall'elaborato di PRG **A.2 - Quadro di monitoraggio dell'attuazione del Piano** [🔗](#), ivi comprese le stazioni fotografiche di verifica degli impatti paesaggistici, deve essere redatta apposita scheda che riporti tutti i dati necessari alla precisa definizione dello stato di fatto.

3

In relazione alla definizione di interventi riconducibili ai "Progetti di Qualificazione Paesaggistica" (PQP) di cui all'[articolo 15](#) [🔗](#) delle presenti NDA, la sezione "Visuali di monitoraggio fotografico del Piano" dell'elaborato di PRG **A.2 - Quadro di monitoraggio dell'attuazione del Piano** [🔗](#), deve essere opportunamente integrata con le nuove stazioni fotografiche utili a garantire il monitoraggio visivo dei progetti e del loro inserimento paesaggistico.

4

Il documento di cui al comma 1, approvato con Delibera di Consiglio Comunale, costituisce quadro di raffronto per la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale definiti dal PRG, e per l'eventuale individuazione di misure correttive in relazione all'insorgere di effetti negativi imprevisti.

art. 69

MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL MONITORAGGIO E TEMPISTICHE**1**

A partire dall'anno successivo all'approvazione del Piano, alla data di chiusura dell'anno civile, per ognuno degli indicatori specificati all'elaborato di PRG **A.2 "Quadro di monitoraggio dell'attuazione del Piano"** (ivi comprese le stazioni fotografiche di verifica degli impatti paesaggistici) deve essere redatta una scheda che riporti tutti i dati necessari al confronto con quanto rilevato dal documento "Monitoraggio ambientale del PRG: quadro zero" di cui all'articolo 68.

2

Con riferimento agli interventi mitigativi e compensativi di cui all'articolo 64, comma 1, lettera b) delle presenti NDA:

- fasce alberate di rafforzamento ecotonale;
- segmenti di riammagliamento ecologico;
- boschi di progetto;

deve essere prodotta annualmente una cartografia che evidenzi le aree già oggetto di piantumazione; per ognuna delle aree di intervento devono essere riportati (sulla cartografia stessa o su eventuali schede di corredo) i seguenti dati:

- data dell'intervento di piantumazione;
- superficie interessata dall'intervento di piantumazione (mq);
- essenze arboree e/o arbustive impiegate (numero, specie, età);
- interventi di manutenzione previsti (tempi e modalità).

Deve inoltre essere prodotta una dettagliata documentazione fotografica degli interventi (da considerarsi integrativa e non sostitutiva di quella già prevista a corredo del Quadro di Monitoraggio del Piano).

3

Gli elaborati di cui ai precedenti commi 1 e 2, unitamente a una relazione illustrativa/interpretativa dei dati raccolti, costituiscono il "Report di monitoraggio" annuale.

4

Al fine di fornire un quadro sempre esaustivo dell'evolversi del territorio in relazione alle politiche definite dal Piano e ai relativi obiettivi di sostenibilità e qualità ambientale, ognuna delle relazioni annuali deve riportare, in forma sintetica, i dati di monitoraggio degli anni precedenti.

5

Con cadenza triennale la relazione deve essere integrata con una analisi specifica delle eventuali discrepanze rilevanti tra i risultati del monitoraggio e gli obiettivi attesi, evidenziando i possibili fattori di modifica del quadro generale intervenuti a seguito dell'approvazione del Piano e individuando, ove necessario, gli opportuni correttivi di carattere normativo e/o cartografico.

6

I report di monitoraggio devono essere trasmessi in via telematica, con cadenza annuale e entro il mese di gennaio, al Settore Valutazione Piani e Programmi della Regione Piemonte.



**SEZIONE V
COMMERCIO E
PUBBLICI ESERCIZI**



TITOLO I

**COMMERCIO AL DETTAGLIO
IN SEDE FISSA**

art. 70

RIFERIMENTI LEGISLATIVI E DISCIPLINARI SOVRAORDINATI**1**

La disciplina regionale del commercio al dettaglio in sede fissa si fonda sulla LR 28 del 12/11/1999 [↗](#), le cui prescrizioni hanno integrato e modificato gli articoli 21 e 26 della LR 56/1977 [↗](#). Con le disposizioni contenute negli Allegati A della DCR n.563-13414 del 29/10/1999 [↗](#) e s.m.i. (in seguito definita DCR n.563-13414/1999 e s.m.i.) la Regione Piemonte ha sviluppato ulteriori indirizzi per l'insediamento delle attività commerciali e criteri per la programmazione urbanistica del settore commerciale, ai quali i Comuni sono tenuti ad adeguare i loro strumenti urbanistici.

2

L'adeguamento è predisposto sulla base di quanto contenuto nei "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni di medie strutture di vendita. Riconoscimento di Addensamenti e Localizzazioni" (in seguito definiti "Criteri Commerciali") di cui al comma 3, articolo 8, del DLGS 114/1998 [↗](#), oggetto di separata procedura approvativa da parte dell'Amministrazione Comunale.

3

I "Criteri Commerciali" definiscono la compatibilità territoriale allo sviluppo delle strutture distributive di commercio al dettaglio in sede fissa e, pertanto, ai fini della verifica della sussistenza delle condizioni di compatibilità insediativa si rimanda integralmente a tale documento.

4

Per tutto quanto non direttamente e specificamente disciplinato dalle presenti norme si intendono richiamate le disposizioni contenute negli atti legislativi e disciplinari di cui al comma 1 del presente articolo e nei "Criteri Commerciali" approvati dal Comune.

art. 71

ZONE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE

1

Con riferimento alle definizioni di cui agli [articoli 13 e 14 della DCR n.563-13414/1999](#) e s.m.i. ed a quanto stabilito dai "Criteri Commerciali" approvati dal Comune (ai quali si rimanda), si riconoscono sul territorio comunale i seguenti ambiti di insediamento commerciale (cfr. Elaborato di PRG [D.9 - Zone di insediamento commerciale](#)):


TIPO DI ZONA	INDIVIDUAZIONE
addensamento storico rilevante A.1	<p>A.1.1 Coincide con gli isolati di antica formazione del Capoluogo e si estende ad alcuni altri ambiti limitrofi</p> <p>A.1.2 Coincide con la perimetrazione del Centro Storico della frazione di Alzate</p> <p>A.1.3 Coincide con la perimetrazione del Centro Storico della frazione di Agnellengo</p>
L.1	<p>L.1 Area di ubicazione della media struttura di vendita di via Magistrini n.8-10 È inoltre ammesso l'eventuale futuro auto-riconoscimento di nuove L1, nel rispetto della definizione e dei parametri regionali</p>

2



Il riconoscimento di ulteriori Localizzazioni urbane non addensate (L1) può essere effettuato in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni di cui all'[articolo 15 della DCR n.563-13414/1999](#) e s.m.i., nelle aree per le quali il PRG preveda la destinazione commerciale al dettaglio e verificando il rispetto di tutti i parametri di cui al [prospetto 4, dell'articolo 14 della DCR n.563-13414/1999](#) e s.m.i. (riportata anche nei "Criteri Commerciali"), sempre fatta salva la possibile riduzione fino al 20% del parametro X.1 (numerosità di residenti).

art. 72



COMPATIBILITÀ TERRITORIALE DELLO SVILUPPO**1**


Nella Tabella regionale della Compatibilità Territoriale dello Sviluppo (Tabella 6, DCR n.563-13414/1999  e s.m.i., di riferimento per i Comuni Minori della rete secondaria non appartenenti ad alcuna Area di programmazione commerciale), integrata nei "Criteri Commerciali" approvati dal Comune (ai quali si rimanda), è definita la tipologia e la dimensione delle strutture commerciali ammesse nelle Zone di insediamento commerciale individuate sul territorio comunale.

2

Ai sensi dell'art.24, commi 1 e 2, della DCR n.563-13414/1999  e s.m.i., gli esercizi di vicinato sono comunque consentiti anche esternamente alle Zone di insediamento commerciale individuate, purché compresi in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio sia consentita dal presente strumento urbanistico generale e/o da eventuale strumento esecutivo vigente ed operante; nuovi esercizi commerciali con superficie di vendita superiore al vicinato sono consentiti esclusivamente nelle Zone di insediamento commerciale individuate dalla programmazione comunale, secondo le compatibilità indicate nella Tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo (cfr. Tabella 6, DCR n.563-13414/1999  e s.m.i.), in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio sia prevista dal presente strumento urbanistico generale e/o da eventuale strumento esecutivo vigente ed operante.

3

L'eventuale riconoscimento di nuove Localizzazioni commerciali urbane non addensate L1 in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni di cui all'articolo 15 della DCR n.563-13414/1999  e s.m.i. potrà consentire l'insediamento di superfici di vendita superiori al vicinato, sempre secondo le disposizioni della Tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo (cfr. Tabella 6, DCR n.563-13414/1999  e s.m.i., in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio sia consentita dal presente strumento urbanistico generale e/o da eventuale strumento esecutivo vigente ed operante.

Le nuove Localizzazioni commerciali urbane non addensate L.1 sono individuabili (art.14, c.4 della DCR n.563-13414/1999  e s.m.i.) attraverso i seguenti parametri orientativi:

PROSPETTO 4: LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI URBANE NON ADDENSATE (L1) - PARAMETRI		
LOCALIZZAZIONE COMMERCIALE URBANA NON ADDENSATA	PARAMETRO	COMUNE DI MOMO
ampiezza raggio della perimetrazione entro la quale calcolare i residenti	Y.1	metri 500
numerosità minima dei residenti entro il raggio di cui al parametro y1	X.1	500 residenti
distanza stradale massima dalla perimetrazione del nucleo residenziale di cui al parametro y1	J.1	metri 500
dimensione superficiale massima della localizzazione	M.1	mq 15.000

art. 73

ATTUAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE**1**

La destinazione d'uso commerciale (cfr. [articolo 4](#) delle presenti NDA) è univoca ed è individuata secondo i seguenti principi:

- **commercio al dettaglio** (c1): destinazione da attribuirsi nell'ambito delle Zone di insediamento commerciale senza alcuna specifica limitazione delle tipologie di strutture distributive compatibili (cfr. [Tabella 6](#), [DCR n.563-13414/1999](#) e s.m.i.); nelle altre zone del territorio urbanizzato da attribuirsi per consentire la realizzazione di esercizi di vicinato.
Ai sensi della [lettera f\), comma 1, articolo 26, della LR 56/1977](#), sono compresi nella destinazione d'uso commerciale i pubblici esercizi, l'artigianato e le attività terziarie al servizio della persona;
- **commercio all'ingrosso** (c2): destinazione integrata alle attività produttive industriali, artigianali e commerciali.

art. 74

ABILITAZIONE DI ATTIVITÀ COMMERCIALI

1

Per quanto attiene la contestualità nel rilascio dei permessi di costruire e delle autorizzazioni commerciali si rimanda all'[articolo 28 della DCR n.563-13414/1999](#) e s.m.i.

2

Tutti gli interventi di carattere commerciale finalizzati all'inserimento di nuove attività o al miglioramento di quelle esistenti dovranno risultare coerenti con le disposizioni dettate dallo Strumento Urbanistico Generale e dal Regolamento Edilizio Comunale per la corretta attuazione degli interventi urbanistici ed edilizi ammessi.


3

Si intendono qui espressamente richiamate tutte le direttive e le disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale che, risultando pertinenti, possano concorrere alla corretta regolamentazione ed attuazione degli interventi relativi al settore del commercio al dettaglio in sede fissa.

art. 75

FABBISOGNO DI PARCHEGGI E STANDARD A SERVIZI

1

L'insediamento di nuovi esercizi commerciali e l'ampliamento di quelli esistenti comporta il reperimento dei parcheggi privati, dei parcheggi pubblici e degli altri standard a servizi di cui al numero 3), comma 1, articolo 21 della LR 56/77 , o al versamento delle monetizzazioni sostitutive; in caso di ampliamento di esercizi commerciali esistenti, le superfici per le quali debbono essere calcolati i fabbisogni di parcheggi e standard pubblici sono esclusivamente quelle aggiuntive.


2

Il fabbisogno totale di posti a parcheggio, per gli esercizi con superfici di vendita superiore a 400 mq, è calcolato secondo i parametri della tabella che segue:

PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO Estratto Tabella art.25 della DCR n.191-43016 del 20.11.12		
TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA MQ. (S)	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
M-SAM2 (*)	400-900	$N = 35 + 0,05 (S-400)$
M-SAM3	901-1800	$N = 60 + 0,10 (S-900)$
M-SE2-3-4	401-2500	$N = 0,045XS$
M-CC	151-1500	$NCC=N+N' (***)$

(*) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a 400 mq. devono disporre di aree per parcheggio pubblico in ragione del 50% della S.U.L
 (***) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie strutture di vendita presenti nel centro commerciale.
 N' è uguale a $0,12xS'$, dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.




3

Fatti salvi i disposti di cui al numero 3), comma 1, articolo 21 della LR 56/77 , i parcheggi pubblici devono essere almeno il 50% di quelli richiesti dalla tabella sopra riportata, considerando una superficie di mq 26 per ciascun posto auto a piano campagna e di mq 28 per quelli interrati o in strutture pluripiano.

4

I parcheggi privati devono essere liberamente e agevolmente accessibili durante l'orario di apertura delle attività.

5

Per gli esercizi di vicinato, le medie strutture, compresi i centri commerciali, la cui dimensione sia conforme alla Tabella regionale della Compatibilità territoriale dello sviluppo (cfr. Tabella 6 allegata alla DCR n.563-13414/1999  e s.m.i.), integrata nei "Criteri Commerciali" approvati dal Comune (ai quali si rimanda) di cui all'articolo 72  delle presenti NDA, ubicati negli Addensamenti storici rilevanti non è richiesto il soddisfacimento di fabbisogno di posti a parcheggio previsto dal comma 2 del presente articolo, ma trovano applicazione i disposti di cui al numero 3), comma 1, articolo 21 della LR 56/77 .

6


All'interno degli Addensamenti storici rilevanti, qualora sia oggettivamente accertata la difficoltà di reperimento delle superfici minime prescritte, è ammessa la monetizzazione delle stesse (da effettuarsi secondo i disposti del successivo comma 7), nel caso in cui l'attività commerciale di nuovo inserimento possa usufruire, nei dintorni e comunque in un raggio di distanza compatibile con le esigenze dell'utenza, di un'area già destinata a parcheggio pubblico di dimensioni tali da soddisfare sia le esigenze dell'utenza alla quale l'area stessa è già destinata, sia gli standard indotti dal nuovo intervento.

7

Gli importi provenienti dalle monetizzazioni di cui al comma precedente sono accantonati su apposito capitolo di bilancio, per contribuire alla costituzione di un fondo destinato alla realizzazione dei parcheggi pubblici afferenti le Zone di Insediamento Commerciale interessate dalle iniziative di sviluppo della rete.

art. 76

MISURE DI TUTELA DEI BENI CULTURALI E AMBIENTALI**1**

La nuova apertura, il trasferimento, la variazione della superficie di vendita e/o di settore merceologico di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici vincolati ai sensi del DLGS n.42 del 22/01/2004  o rientrino tra quelli riconosciuti come edifici di particolare interesse storico, sono assoggettate all'autorizzazione da parte degli Enti competenti.

2

I casi di cui al precedente comma sono assoggettati alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico degli edifici adiacenti, con particolare attenzione all'inserimento degli spazi vetrina, degli accessi e degli arredi commerciali, tenuto conto anche di eventuali specifici regolamenti vigenti a livello comunale.

3

Nel valutare caso per caso l'Ufficio Tecnico e la Commissione Edilizia, ove nominata, possono comunque subordinare a permesso convenzionato interventi che siano ritenuti particolarmente delicati per la confrontanza diretta con emergenze storico architettoniche, definendo eventuali prescrizioni aggiuntive rispetto a quelle del presente testo normativo. A tutela degli ambiti caratterizzati da pregio storico-documentario, quali in particolare gli spazi aperti ed i prospetti edilizi direttamente confrontanti con edifici vincolati per legge o dichiarati di pregio storico ambientale dal PRGC, è facoltà dell'Amministrazione Comunale impedire l'inserimento di attività ritenute particolarmente moleste, improprie o contrastanti con il pubblico decoro.

4

Per l'insediamento di ciascun esercizio deve essere comunque effettuata una verifica di compatibilità con il contesto di inserimento, tendente a dimostrare che l'apertura della nuova attività non determini ulteriori significativi impatti, riguardo agli orari di apertura, al traffico, all'emissione di rumori, odori ed effetti luminosi, e non comporti rischi di incendio, esplosione o altri incidenti potenzialmente pericolosi per gli edifici circostanti.

5

Ogni intervento di nuovo impianto di attività commerciali o di sostanziale riqualificazione e potenziamento di quelle esistenti, anche se non compreso in ambiti di interesse storico-artistico e documentario, deve garantire l'utilizzo di tipologie e di materiali adeguati alle caratteristiche architettoniche e storiche degli edifici circostanti e, in generale, al valore ambientale del tessuto edilizio.

6

Nella ristrutturazione dei prospetti su spazi pubblici e nella sostituzione di serramenti, infissi ed elementi compositivi pertinenti alla facciata, devono essere utilizzati tipologie, proporzioni e materiali propri della tradizione costruttiva locale, anche definendone le componenti mediante confronto con le caratteristiche degli edifici circostanti e fronteggianti.

7

Per le vetrine, le insegne, le tende da sole, gli impianti di illuminazione ed altri manufatti simili, l'Ufficio Tecnico e la Commissione Edilizia, ove nominata, potranno definire, in sede di procedimento autorizzativo, i materiali ed i colori da utilizzare, sempre con la finalità di un armonico inserimento ambientale.

art. 77

VERIFICHE DI IMPATTO SULLA VIABILITÀ

1

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 26 della DCR n.563-13414/1999 [↗](#) e s.m.i., l'approvazione dei progetti, il rilascio delle autorizzazioni per le nuove aperture, i trasferimenti, gli ampliamenti, la modifica o l'aggiunta di settore merceologico per superfici di vendita superiori a 1800 mq sono subordinati alla valutazione di impatto sulla viabilità.

2

Si richiamano, inoltre, i contenuti e le disposizioni particolari dettate per specifiche aree dalle presenti Norme attuative di PRGC, o da strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica.

art. 78

VERIFICHE DI COMPATIBILITÀ AMBIENTALE

1

Sono sottoposti alla fase di verifica di compatibilità ambientale gli insediamenti commerciali di cui all'Allegato B1 della LR 40/1998 [↗](#).

2

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 27 della DCR n.563-13414/1999 [↗](#) e s.m.i., la valutazione di compatibilità ambientale degli insediamenti commerciali, nei casi previsti all'articolo 4 e dall'allegato B1 della LR 40/1998 [↗](#), è coordinata con il procedimento di autorizzazione urbanistica preliminare al rilascio di titoli abilitativi di cui ai commi 7 e 8, articolo 26 della LR 56/77 [↗](#) (insediamenti commerciali di SLP superiore a 4.000 mq).

3

Anche per l'insediamento di esercizi di dimensioni inferiori a 4.000 mq deve essere comunque effettuata una verifica di compatibilità con il contesto di inserimento, tendente a dimostrare che l'apertura della nuova attività non determini ulteriori significativi impatti, riguardo agli orari di apertura, al traffico, all'emissione di rumori, odori ed effetti luminosi, e non comporti rischi di incendio, esplosione o altri incidenti potenzialmente pericolosi per gli edifici circostanti.

4

L'Amministrazione Comunale può in ogni caso vietare l'insediamento di attività oggettivamente moleste o di quelle che, sia per caratteristiche proprie, sia per quelle della possibile utenza, vengano ritenute incompatibili con la prevalente destinazione residenziale del tessuto edilizio o per problemi legati alla sicurezza, all'accessibilità, alle necessità di parcheggio.

5

In generale, ad eccezione dei tratti di viabilità di raccordo con la rete comunale, da dismettere o assoggettare all'uso pubblico, tutte le altre superfici di infrastrutture quali raccordi viari interni, piazzole di manovra, parcheggi pubblici e di uso pubblico, devono essere prevalentemente realizzate con l'impiego di tecniche che mantengano la permeabilità del suolo (autobloccanti, prato armato e simili), limitando allo stretto indispensabile i manti bituminosi, cementizi ed impermeabili in genere.

6

Anche nell'esecuzione delle opere di sistemazione delle superfici pertinenziali degli edifici (sia private che di uso pubblico) devono essere privilegiate tecniche e materiali che consentano il mantenimento di una sufficiente permeabilità del suolo.

7

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le prescrizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE IV / Titolo I [↗](#) delle presenti NDA.

art. 79

CONDIZIONI SPECIFICHE PER L'INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ COMMERCIALI

1

Per il potenziamento dell'offerta commerciale esistente alcuni tipi di attività possono essere ritenuti prioritari rispetto ad altri, in rapporto ai fabbisogni stimati della comunità locale. Pertanto, la richiesta di attivazione e nuovo inserimento di tali prioritarie funzioni potrà essere agevolata dall'Amministrazione Comunale mediante l'individuazione di mirati incentivi di natura economica da prevedere, in sede attuativa, in apposito atto convenzionato.

2

Per promuovere il potenziamento e la riqualificazione formale e funzionale delle attività esistenti, l'Amministrazione Comunale potrà prevedere forme di incentivo economico per i relativi interventi di ristrutturazione ed eventuale ampliamento delle superfici commerciali, purché comprensivi della sostituzione o riqualificazione dei serramenti e di ogni altra struttura prospettante su vie pubbliche, ritenuti incongrui ed impattanti sul valore ambientale del tessuto edilizio.

3

Al fine di facilitare l'inserimento, nel tessuto edilizio consolidato compreso negli Addensamenti riconosciuti, anche di medie strutture di vendita (secondo le quantità ammesse dalla Tabella della Compatibilità Territoriale dello Sviluppo) potranno essere prese in considerazione proposte progettuali volte ad utilizzare anche superfici utili lorde sovrapposte (piani terra, piani interrati, primi piani), purché adeguatamente collegate secondo le norme di sicurezza e a condizione che l'inserimento dell'attività commerciale non risulti molesto per eventuali unità abitative contigue. Analogamente, è ammesso l'utilizzo, alle stesse condizioni, di fabbricati accessori e di cortili pertinenti al fabbricato principale oggetto di intervento, purché funzionalmente collegati e privi di vincoli e di servitù di terzi.

In ogni caso, l'intervento nel suo complesso dovrà risultare correttamente inserito nel tessuto edilizio e sociale circostante; è facoltà del Servizio Tecnico Comunale e della Commissione Edilizia, ove nominata, subordinare i casi di più complessa valutazione ad accordo scritto con le proprietà confinanti.

4

Si intendono qui espressamente richiamate tutte le direttive e le disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale che, risultando pertinenti, possano concorrere alla corretta regolamentazione ed attuazione degli interventi di natura commerciale.



TITOLO II

ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE

art. 80

RIFERIMENTI LEGISLATIVI E DISCIPLINARI SOVRAORDINATI

1

La disciplina regionale dell'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande si fonda sulla LR n.38 del 29/12/2006 [🔗](#). In attuazione di tale normativa, con le disposizioni contenute nell'Allegato A della DGR n.85-1268 dell'8/2/2010 [🔗](#) e s.m.i. (in seguito definito "DGR 85-1268/2010"), la Regione Piemonte ha stabilito gli indirizzi generali ed i criteri per l'insediamento degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (in seguito definiti "pubblici esercizi"). Il rilascio delle autorizzazioni per gli esercizi di somministrazione deve avvenire nel rigoroso rispetto della vigente normativa regionale.

2

Il coordinamento tra gli indirizzi e criteri regionali (DGR 85-1268/2010 [🔗](#) e s.m.i.) e la strumentazione urbanistica locale (PRGC) trova riferimento nei contenuti dei "Criteri per l'insediamento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande" (in seguito definiti "Criteri Comunali") di cui all'articolo 8 della LR 38/2006 [🔗](#) e s.m.i., oggetto di separata procedura approvativa da parte dell'Amministrazione Comunale.

3

I "Criteri Comunali" recepiscono i contenuti degli indirizzi e criteri regionali (DGR 85-1268/2010 [🔗](#) e s.m.i.); pertanto, per tutto quanto non direttamente e specificamente disciplinato dalle presenti norme si intendono richiamati i "Criteri Comunali" stessi o comunque, fino all'adozione da parte del Comune dei "Criteri Comunali", i criteri regionali di programmazione (DGR n.85-1268/2010 [🔗](#) e s.m.i.) e le norme della LR 38/2006 [🔗](#) e s.m.i..

art. 81

SUPERFICIE DI SOMMINISTRAZIONE

1

Per la definizione della "superficie di somministrazione" si rimanda ai commi 1 e 2, articolo 4 della DGR n.85-13268/2010 [↗](#) e s.m.i.

art. 82

ZONE DI INSEDIAMENTO DEI PUBBLICI ESERCIZI

1

Al fine di favorire l'integrazione dei pubblici esercizi con la rete commerciale locale, le zone attuali e potenziali di insediamento sono individuate preferibilmente nell'ambito degli Addensamenti e delle Localizzazioni commerciali di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE V / Titolo I delle presenti NDA, nonché negli ambiti aventi connotazione di "realità minore a rischio desertificazione" di servizi ai cittadini, qualora i "criteri comunali" ne rilevino la presenza sul territorio comunale.

2

L'insediamento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande è in ogni caso ammesso anche esternamente alle Zone di insediamento commerciale definite alla PARTE PRIMA / SEZIONE V / Titolo I delle presenti NDA e alle eventuali "realità minori a rischio desertificazione" di servizi ai cittadini.

art. 83

COMPATIBILITÀ URBANISTICA

1

L'insediamento dei pubblici esercizi di somministrazione alimenti e bevande sul territorio comunale è ammesso esclusivamente nelle aree in cui il PRGC prevede la destinazione d'uso "commercio al dettaglio".

art. 84

FABBISOGNO DI POSTI A PARCHEGGIO

1

Per la nuova apertura, il trasferimento di sede e la variazione della superficie di somministrazione dei pubblici esercizi è obbligatorio provvedere al soddisfacimento del fabbisogno di posti a parcheggio. Tale fabbisogno è da garantire mediante il reperimento fisico delle superfici da destinare a parcheggio o, nei soli casi previsti al comma 9 del presente articolo, mediante il versamento delle monetizzazioni sostitutive.

2

Il fabbisogno totale di posti a parcheggio (e la relativa superficie) a servizio degli esercizi di somministrazione si determina secondo le modalità e i parametri delle tabelle che seguono:

SUPERFICIE DI SOMMINISTRAZIONE [mq]	Metodo di calcolo del numero di posti a parcheggio (N) per gli esercizi di somministrazione ubicati negli ADDENSAMENTI A1 e nelle LOCALIZZAZIONI L1
S < 25	Esclusivo rispetto delle norme dell'articolo 21 della LR 56/1977 e s.m.i.
25 < S < 50	$N = 1 + 0,08 * (S-25)$
50 < S < 100	$N = 3 + 0,1 * (S-50)$
S > 100	$N = 8 + 0,12 * (S-100)$
SUPERFICIE DI SOMMINISTRAZIONE [mq]	Metodo di calcolo del numero di posti a parcheggio (N) per gli esercizi di somministrazione ubicati nelle AREE URBANE ESTERNE agli Addensamenti A1 e alle Localizzazioni L1
S < 35	Esclusivo rispetto delle norme dell'articolo 21 della LR 56/1977 e s.m.i.
35 < S < 50	$N = 1 + 0,08 * (S-35)$
50 < S < 100	$N = 3 + 0,1 * (S-50)$
S > 100	$N = 8 + 0,12 * (S-100)$
SUPERFICIE DI SOMMINISTRAZIONE [mq]	Metodo di calcolo del numero di posti a parcheggio (N) per gli esercizi di somministrazione ubicati nelle AREE EXTRAURBANE
S < 35	Esclusivo rispetto delle norme dell'articolo 21 della LR 56/1977 e s.m.i.
35 < S < 50	$N = 1 + 0,1 * (S-35)$
50 < S < 100	$N = 3 + 0,1 * (S-50)$
S > 100	$N = 8 + 0,12 * (S-100)$

3


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

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

4

La quota di posti a parcheggio (e la relativa superficie) a servizio dei pubblici esercizi, necessaria a soddisfare il fabbisogno calcolato, può essere reperita:


- nelle aree urbanistiche soggette alle norme dell'articolo 21 della LR 56/1977 e s.m.i.;

- nelle aree urbanistiche soggette alle norme dell'articolo 2 della L 122/1989  ("Legge Tognoli");
- in aree private liberamente accessibili e fruibili dal pubblico.

6

I dehors, se non soggetti a permesso di costruire, non sono da computarsi ai fini del calcolo del fabbisogno dei posti a parcheggio.

7

Per il soddisfacimento dei posti parcheggio dei pubblici esercizi ubicati nei centri commerciali si applicano le norme previste al comma 4, articolo 25 della DCR n.191-43016 del 20/11/2012 .

8

Le disposizioni relative al fabbisogno di posti parcheggio non si applicano nei seguenti casi:

- subingresso (cambio di titolarità di un esercizio esistente);
- trasferimento di sede di un esercizio nell'ambito dello stesso Addensamento o Localizzazione commerciale.

9

La quota di posti a parcheggio (e la relativa superficie) a servizio degli esercizi di somministrazione, necessaria a soddisfare il fabbisogno calcolato, è monetizzabile:

- per gli esercizi di somministrazione ubicati negli Addensamenti A1 e nelle Localizzazioni L1 (comprese quelle oggetto di auto riconoscimento);
- in caso di ampliamento di superficie di somministrazione o di trasferimento di sede a parità o in riduzione di superficie di vendita originaria, posti in essere dagli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande ovunque ubicati sul territorio o comunque già attivi alla data di approvazione dei "criteri comunali".

10

I criteri e le modalità che consentano l'applicazione della monetizzazione del fabbisogno di posti a parcheggio, così come l'ammontare della medesima, sono stabiliti dal Comune, con proprio atto oggetto di separata procedura approvativa da parte dell'Amministrazione Comunale.

11

I fondi della monetizzazione devono essere utilizzati per la realizzazione di parcheggi pubblici localizzati all'interno delle Zone di insediamento commerciale, o entro una distanza stradale di 200 m dalle medesime.

art. 85

VERIFICHE DI IMPATTO SULLA VIABILITÀ

1

La verifica di impatto sulla viabilità è obbligatoria per la nuova apertura, il trasferimento di sede e la variazione (in ampliamento) della superficie di somministrazione degli esercizi, solo nel caso di superfici di somministrazione superiori a mq 80.

2

La verifica di impatto sulla viabilità è esclusa nei seguenti casi:

- ubicazione dell'esercizio di somministrazione in Addensamento A1;
- ubicazione dell'esercizio di somministrazione in porzioni del territorio comunale - identificate come "realtà minori a rischio desertificazione" dei servizi al cittadino, qualora riconosciute;
- trasferimento di sede di esercizio di somministrazione nell'ambito del medesimo Addensamento o Localizzazione commerciale.

3

Ai fini della redazione della verifica di impatto sulla viabilità si richiamano le particolari fattispecie e modalità previste di cui ai commi 4, 6, 7 e 8, articolo 9 della DGR n.85-13268 del 8/2/2010 [↗](#).

4

Nel caso sia obbligatorio presentare lo studio di impatto sulla viabilità, le soluzioni progettuali che rendono ammissibile l'insediamento devono essere concertate con il Comune, oppure con la Provincia, limitatamente agli esercizi di somministrazione ubicati su viabilità provinciale e regionale.

Le soluzioni progettuali concertate devono inoltre essere oggetto di convenzione o di atto di impegno unilaterale d'obbligo. La realizzazione delle opere oggetto di convenzione o di atto d'impegno unilaterale d'obbligo è propedeutica all'apertura al pubblico dell'esercizio di somministrazione.

5

Si richiamano inoltre i contenuti e le disposizioni particolari dettate per specifiche aree dalle NDA di PRG o da strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica.

art. 86

**REGOLAMENTAZIONE DEGLI ASPETTI TERRITORIALI,
AMBIENTALI, PAESAGGISTICI E PROGETTUALI****1**

Per i casi di nuova apertura, trasferimento di sede, variazione (in ampliamento) della superficie di somministrazione dei pubblici esercizi ed in caso di realizzazione di opere di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione di pubblici esercizi, è obbligatoria la predisposizione di idoneo studio, sottoscritto e asseverato da professionista abilitato alla sua redazione.

Tale studio deve essere finalizzato a dimostrare il rispetto dei criteri previsti dalla legislazione vigente in materia di compatibilità ambientale ed energetica.

2

Ai fini della redazione dello studio di cui al comma 1 del presente articolo, si richiamano le particolari fattispecie e modalità previste all'[articolo 10 della DGR n.85-13268 del 8/2/2010](#).

3

Qualora l'intervento ricada in contesti di pregio o di vincolo architettonico, storico o paesaggistico, o in vicinanza di SIC (Sito di Interesse Comunitario), lo studio di cui al comma 1 del presente articolo, dovrà altresì dimostrare il rispetto delle norme del Codice dei beni culturali e del paesaggio ([DLGS 42/2004](#)).

In particolare, dovrà essere elaborata la scheda semplificata di cui agli [Allegati 1/2 e 1/3 del DLGS 137/2002](#).

4

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le prescrizioni di cui alla [PARTE PRIMA / SEZIONE IV / Titolo I](#) delle presenti NDA.

art. 87

NORME SPECIFICHE PER I "DEHORS"

1

Si definisce "dehors" la porzione di suolo pubblico o privato variamente delimitata, coperta o scoperta, posta all'esterno degli esercizi di somministrazione, appositamente destinata e attrezzata al servizio di ristoro dei consumatori e funzionalmente connessa all'esercizio stesso.

2

La possibilità di realizzare i dehors, come disciplinati dai successivi commi, costituisce misura di incentivazione specifica per rendere più efficiente e qualificata l'offerta dei pubblici esercizi. In coerenza con tale finalità e a integrazione dei disposti del presente articolo, il Consiglio Comunale può anche approvare uno specifico Regolamento per la realizzazione dei dehors.

3

Il dehors, nei limiti di cui ai commi seguenti, è realizzabile in deroga agli indici e ai parametri urbanistici ed edilizi, ma costituisce superficie di somministrazione e come tale è soggetto all'ottemperanza di tutte le relative disposizioni stabilite dalla normativa vigente.

Per quanto attiene il soddisfacimento del fabbisogno di parcheggi, non sono richiesti né il reperimento di posti auto né la monetizzazione di superfici a servizi pubblici per i dehors realizzabili senza permesso di costruire.

4

La realizzazione dei dehors, sul suolo pubblico o privato, a prescindere dalle loro caratteristiche costruttive e dimensionali e dalla durata della loro permanenza, deve garantire sia la sicurezza della circolazione (veicolare e pedonale) e della fruizione della struttura, sia il corretto inserimento della stessa nel contesto urbano-paesaggistico, eventualmente corredando l'autorizzazione con prescrizioni circa posizionamento, dimensioni, funzionalità e caratteri tipologico formali.

5

I dehors realizzati occupando il suolo pubblico o privato, con arredi leggeri e agevolmente amovibili, non infissi al suolo neppure con incastri o bullonature (per esempio: tende, gazebo, ombrelloni, fioriere, pannelli a giorno e simili, oltre a tavoli e sedie), sono soggetti a segnalazione certificata di inizio attività (corredata di tutte le necessarie documentazioni richieste dalla normativa di settore) se la loro estensione non è superiore al 200% della superficie di somministrazione interna all'esercizio e se la loro permanenza è limitata a non più di otto mesi all'anno; mentre necessitano di permesso di costruire in caso di maggiore ampiezza o di più lunga durata.

La SCIA è presentata "una tantum" e costituisce titolo di legittimazione anche per il riallestimento del medesimo dehors negli anni successivi; deve essere ripresentata solo qualora siano modificate la localizzazione o l'estensione dell'area occupata o siano state apportate rilevanti innovazioni strutturali o estetiche degli arredi; in ogni caso il Comune può sempre imporre, anche a seguito della SCIA, eventuali adeguamenti necessari a garantire la sicurezza e il decoro delle strutture e della loro fruizione.

6

I dehors realizzati sul suolo pubblico o privato, con strutture anche completamente chiuse utiliz-

zabili anche per tutto l'anno, ma interamente smontabili senza ricorso a demolizioni, possono essere realizzati con permesso di costruire convenzionato, per un'estensione non superiore al 200% della superficie di somministrazione interna all'esercizio.

La convenzione, oltre a disciplinare gli aspetti tipologico-formali, il reperimento o la monetizzazione dei parcheggi e i requisiti di sicurezza in ordine alla circolazione (veicolare e pedonale) e alla fruizione della struttura, deve anche contemplare l'impegno dell'attuatore alla completa rimozione in caso di cessazione dell'attività di somministrazione. Il permesso di costruire è rilasciato "una tantum" e costituisce titolo di legittimazione anche per il riallestimento del medesimo de hors negli anni successivi; deve essere richiesto un nuovo permesso solo qualora siano modificate la localizzazione o le dimensioni della struttura o ne siano significativamente alterate le caratteristiche esteriori.

7

L'autorizzazione all'occupazione del suolo pubblico rilasciata dal comune, costituisce titolo di legale disponibilità dell'area ai fini dell'abilitazione edilizia.

8

Qualsiasi struttura edilizia non riconducibile a quelle descritte e disciplinate nei precedenti commi non può ad alcun titolo essere assimilata ai de hors e non è quindi realizzabile in deroga agli indici e ai parametri urbanistici ed edilizi.



**PARTE SECONDA
NORME SPECIFICHE DI AREA**



**SEZIONE I
SISTEMA DEI TESSUTI INSEDIATIVI
ESISTENTI E PREVISTI**

TITOLO I

**AMBITI INSEDIATIVI A
DOMINANTE RESIDENZIALE**



art. 88

CENTRO STORICO | CS

1 CARATTERIZZAZIONE

Ambito centrale e di più antica formazione del paese, individuato come zona A ex [articolo 2 del DM 1444/1968](#), comprendente il nucleo insediativo originario (riconosciuto come di interesse storico-architettonico ai sensi dell'[articolo 24 della LR 56/1977](#)) e un circostante tessuto urbanistico compatto, caratterizzato da una struttura insediativa di complessivo valore documentario, con alcune emergenze di valore storico-artistico e un consistente numero di edifici snaturati da interventi inappropriati.

2 FINALITÀ DEL PRG

Conservazione, risanamento, ristrutturazione, riqualificazione e riuso del patrimonio urbanistico ed edilizio, con particolare attenzione all'impianto originario, ai valori architettonici delle facciate e degli elementi connotanti gli spazi pubblici più significativi.

3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE [[art.4](#)]

r	residenziale	●
t1	ricettività alberghiera	●
t2	ricettività extralberghiera	●
t3	ricettività all'aperto	-
t4	ricettività di mero supporto	●
p1a	attività artigianali compatibili con gli insediamenti residenziali	●
p1b	attività artigianali compatibili con gli insediamenti misti	-
p1c	attività artigianali compatibili con le zone di intensa attività umana	-
p2	attività artigianali e industrie a basso impatto ambientale	-
p3	attività artigianali e industrie da sottoporre a verifica di impatto ambientale	-
d	direzionale	●
c1	commercio al dettaglio	● (1)
c2	commercio all'ingrosso	●
a1	attività agricola imprenditoriale	-
a2	attività agricola non imprenditoriale	-
s1	servizi per l'istruzione	●
s2	servizi per l'assistenza e la sanità	●
s3	servizi per funzioni amministrative, socio-culturali e religiose	●
s4	servizi per funzioni aggregative a intenso carico di pubblico	●
s5	servizi per lo sport e la fruizione del verde	●
s6	servizi per la mobilità	●
s7	servizi a supporto delle attività economiche	●
s8	servizi tecnologici e cimiteriali	●
s9	servizi per la qualità e la sicurezza del territorio	●

Note

(1) Secondo le compatibilità insediative definite all'[articolo 72](#) delle presenti NDA.

4 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI [art.5]

	INC	PCC	SUE
It	-	-	-
IF	esistente (1)		
Ut	-	-	-
UF	-	-	-
Rc	esistente (1)		
H	esistente (1)		

Note

(1) Fatti salvi gli incrementi ammessi per ristrutturazione, ampliamento e integrazione pertinenziale., applicabili anche a interventi di sostituzione edilizia.

5 INTERVENTI EDILIZI AMMESSI [art.6]**5.a Restauro e risanamento conservativo**

1. È Previsto per edifici di pregio storico e architettonico o di significativo valore documentario, caratterizzanti la scena urbana.
2. L'intervento deve tendere alla conservazione del patrimonio edilizio recuperandone i valori culturali, anche attraverso l'inserimento di nuove funzioni, purché con essi compatibili: in tale prospettiva, sugli edifici per i quali sono previsti il restauro e il risanamento conservativo, come definiti all'articolo 1, comma 1, lettera c) del DPR 380/01, sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e possono essere anche consentite eventuali limitate modifiche di facciata e di sagoma, con particolare riguardo alle coperture, qualora ne venga dimostrata la necessità al fine di ripristinare l'aspetto originario dell'edificio, se comprovato o ragionevolmente ipotizzabile, sulla base di indagini storiche.
3. L'abilitazione edilizia è diretta, senza necessità di previo convenzionamento.

5.b Ristrutturazione edilizia con conservazione di sagoma

1. Prevista per edifici che, quanto all'aspetto planovolumetrico, risultano coerenti con l'impianto urbanistico del centro storico, pur nella varietà dei connotati formali espressi dalle facciate, alcune meritevoli di conservazione per la loro valenza identitaria, altre bisognose di più o meno radicali interventi di riqualificazione e ricomposizione.
2. Sugli edifici individuati nell'Elaborato D.7, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, è consentita la ristrutturazione edilizia come definita all'articolo 1, comma 1, lettera d) del DPR 380/01, che deve essere eseguita senza ricorso alla demolizione con ricostruzione integrale, nel rispetto delle prescrizioni particolari relative all'eventuale conservazione delle facciate e degli elementi di pregio o alla riqualificazione delle compromissioni tipologico-formali; qualora la demolizione risulti necessaria per ragioni di inadeguatezza strutturale documentati da perizia statica, devono essere comunque preservate le facciate di pregio e la ricostruzione deve rispettare fedelmente la sagoma preesistente. Al fine di incentivare il riuso degli edifici, pur nel rispetto di eventuali caratteri tipologico formali meritevoli di conservazione, sono anche consentiti incrementi di superficie utile e volume con recupero di vani o spazi aperti compresi nella sagoma dei fabbricati, o comunque sottostanti alla proiezione a terra delle coperture esistenti. La realizzazione di corpi scala e ascensori esterni è ammissibile solo qualora venga dimostrata l'impossibilità di inserire i collegamenti verticali all'interno degli edifici senza grave pregiudizio per la fruibilità dei medesimi: in ogni caso, tali elementi fuori sagoma devono essere studiati, per collocazione e tipologia architettonica, in modo da non alterare i prospetti visibili dagli spazi pubblici.
3. L'abilitazione edilizia è diretta; nel caso di demolizione con ricostruzione deve essere sottoscritto dal titolare almeno un atto unilaterale di impegno che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi, fornendo soprattutto idonee garanzie in ordine sia alla conservazione o riproposizione degli elementi di pregio architettonico, sia alla caratterizzazione delle facciate da riqualificare.

5.c Ristrutturazione edilizia con modifica di sagoma

1. Prevista per edifici sostanzialmente omogenei al tessuto urbano di antica formazione, come quelli di cui al precedente 5.b, ma quasi sempre privi di elementi di pregio architettonico o di interesse documentario e suscettibili di adeguamenti funzionali che ne consentano un miglio-

re utilizzo, senza che ciò possa pregiudicare o alterare la valenza identitaria complessiva del centro storico al quale appartengono.

2. Sugli edifici individuati nell'Elaborato di PRG D.7, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia, come disciplinata al precedente 5.b, sono consentiti, a seconda dei casi, gli interventi di ampliamento funzionale di seguito specificati, che costituiscono incentivo specifico al riuso del patrimonio edilizio sottoutilizzato o fatiscente:
 - a) possibilità di innalzare le quote di imposta e di colmo delle coperture anche con modifica di sagoma delle medesime, purché la differenza di quota al colmo non superi m 1,50 e siano rispettate le pendenze caratterizzanti la tipologia costruttiva tradizionale, al fine di recuperare maggiori luci nette interpiano o di riutilizzare i sottotetti a fini abitativi, fatti salvi i disposti della LR 21/98; tale intervento può essere effettuato in deroga a If e H mantenendo le distanze preesistenti da fabbricati adiacenti, confini e strade, pur nel rispetto dei diritti di terzi, delle distanze dai fabbricati confrontanti e del numero massimo dei piani fuori terra, pari a quelli esistenti più uno;
 - b) possibilità di allargare la manica edilizia dei fabbricati lineari al fine di adeguare i caratteri distributivi degli edifici dotandoli di idonei disimpegni, collegamenti verticali e locali di servizio; l'ampliamento, che deve armonicamente inserirsi nell'organismo edilizio e nel contesto, non può essere effettuato sui fronti sottoposti a conservazione ed è comunque subordinato al rispetto della distanza minima di m 10,00 da pareti di fabbricati confrontanti, riducibile a m 5,00 tra pareti entrambe non finestrate;
 - c) possibilità di cumulare gli interventi di cui alle precedenti lettere a) e b);

In caso di integrale demolizione, alla quale è possibile ricorrere quando l'edificio non presenti alcun elemento meritevole di conservazione o sia indicato come da riqualificare nell'Elaborato D.7, il fabbricato ricostruito può essere ampliato fino al 25% del volume preesistente, misurato al lordo di tutti i vani o spazi aperti interni al filo di fabbrica, compresi anche eventuali sottotetti non abitabili e porzioni di locali seminterrati emergenti dal suolo; l'altezza deve essere coerente con quella dei fabbricati adiacenti o vicini.
3. L'abilitazione edilizia è diretta, ma deve essere sottoscritta dal titolare almeno un atto unilaterale di impegno che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi, fornendo soprattutto idonee garanzie in ordine sia alla conservazione o riproposizione degli elementi di pregio architettonico, sia alla caratterizzazione delle facciate da riqualificare.

5.d Sostituzione edilizia di edifici di frattura del quadro ambientale

1. Prevista per edifici che, per dimensione e composizione dei volumi, materiali delle facciate e caratteri tipologici, oltre che, in alcuni casi, per posizionamento nel tessuto urbano, costituiscono elementi incongrui rispetto al tessuto urbano di antica formazione.
2. Sugli edifici individuati nell'Elaborato D.7, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia, è consentita la sostituzione edilizia, finalizzata a ridurre l'ingombro volumetrico, in favore di una ricollocazione incentivata delle cubature non più ricostruite in loco, per le quali è previsto il raddoppio premiale e il trasferimento in aree edificabili a destinazione residenziale, nel rispetto di tutti i disposti normativi e i parametri dell'area di atterraggio, con particolare riguardo all'indice fondiario.
3. L'intervento è subordinato a Piano di Recupero nel quale deve essere concordata con il comune la consistenza edilizia ricostruita in centro storico, avendo come obiettivo la riqualificazione del contesto urbano. Le volumetrie da trasferire al di fuori del centro storico sono quantitativamente certificate nella convenzione del PdR e potranno essere attuate sulle aree di atterraggio con successivi titoli abilitativi. La convenzione deve disciplinare tutti gli aspetti rilevanti ai fini della qualità urbana dell'intervento; in particolare, con riferimento ai disposti dell'articolo 45, comma 1, punto 2), della L.R. 56/77, è ammesso lo scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per la realizzazione di interventi di sistemazione e arredo degli spazi pubblici circostanti.

5.e Sostituzione edilizia di edifici minori e accessori

1. Prevista per fabbricati di modeste dimensioni, per lo più interni ai cortili o alle pertinenze degli edifici e destinati a servizio dei medesimi, come autorimesse, depositi e simili.
2. Sui fabbricati individuati nell'Elaborato D.7, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, è consentita la sostituzione edilizia, finalizzata al loro corretto reinserimento negli ambiti pertinenziali e nel contesto urbano. Con la ricostruzione, che è consentita a pari-

tà di superficie coperta preesistente, ma nei limiti di altezza prescritti agli [articoli 21](#) e [22](#) delle presenti NDA, i bassi fabbricati e le tettoie devono essere realizzati con tipologie strutturali e materiali coerenti ai caratteri dell'edificio principale o comunque del contesto di inserimento e, soprattutto, devono essere ricollocati lungo i margini di giardini e cortili, in modo da non frammentarne lo spazio; a tal fine, ne è sempre consentita l'edificazione sul confine di strade e proprietà private, fatto salvo il solo rispetto della distanza dalle pareti finestrate, come normata all'[articolo 21, comma 3](#).

3. L'intervento è attuabile con abilitazione edilizia diretta, senza necessità di previo convenzionamento.

5.f Integrazione pertinenziale

1. Prevista per regolamentare la costruzione di fabbricati ad uso autorimessa, deposito e simili, di cui al [Titolo V, SEZIONE I, PARTE PRIMA](#) delle NDA, all'interno di cortili o pertinenze degli edifici.
2. Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni del [Titolo V, SEZIONE I, PARTE PRIMA](#) delle NDA, è ammessa la realizzazione di: bassi fabbricati, tettoie e porticati al servizio di edifici residenziali, nella misura massima cumulativa di 30 mq per ogni unità abitativa, comunque nel rispetto di $R_c = 30\%$ riferito alla superficie libera pertinenziale, strutture aperte e manufatti per l'arredo dei giardini. Tali interventi devono essere limitati esclusivamente ai casi di dimostrata impossibilità di riutilizzo di strutture pertinenziali esistenti e di volumi ex agricoli inutilizzati; in ogni caso i fabbricati accessori di nuova costruzione (comprese eventuali rampe di accesso agli interrati) devono essere collocati preferibilmente in posizione defilata e non visibile dagli spazi pubblici, a meno che, con opportuni elaborati progettuali, non ne sia dimostrata il corretto accostamento compositivo con l'edificio principale; a tal fine, ne è sempre consentita l'edificazione sul confine di strade e proprietà private, fatto salvo il solo rispetto della distanza dalle pareti finestrate, come normata all'[articolo 21, comma 3](#) delle presenti NDA.
3. L'intervento è attuabile con abilitazione edilizia è diretta, senza necessità di previo convenzionamento.

6 STANDARD URBANISTICI

INC e PCC	Gli interventi relativi a destinazioni residenziali non sono soggetti né al reperimento, né alla monetizzazione di aree per servizi pubblici. In caso di cambi di destinazione d'uso o incrementi volumetrici che portino all'insediamento o all'ampliamento di attività ricettive, direzionali, commerciali, devono essere monetizzate le aree per standard secondo i disposti dei commi 2 e 3, articolo 12 .
SUE	Mediante cessione o assoggettamento all'uso pubblico deve essere garantito il reperimento delle aree a parcheggio e relativo verde di arredo, nella misura del 50% della dotazione complessiva degli standard, quantificata ai sensi dei commi 2 e 3, articolo 12 delle presenti NDA; la restante quota può essere monetizzata, salvo che, con Deliberazione della Giunta Comunale, ne venga richiesto il reperimento totale o parziale; in applicazione dei criteri di cui all' articolo 21, comma 4 bis della LR 56/1977 , la Giunta Comunale può altresì disporre che siano monetizzate anche le dotazioni di standard relative al parcheggio, in particolare qualora le superfici da reperire siano inferiori a mq 30 o sia oggettivamente dimostrabile l'impossibilità di ricavarle in fregio alla viabilità o in posizione agevolmente accessibile dalla strada.

7 PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI

■ Viabilità

In caso di demolizione con ricostruzione o di rifacimenti delle recinzioni il Comune può ridefinire il filo di fabbricazione lungo le strade, prevedendo l'arretramento ove giudicato necessario per il miglioramento della viabilità e degli spazi pubblici. Vanno comunque salvaguardati i tratti della trama viaria storica di rilevanza paesistica e architettonica e le pavimentazioni in ciottoli e lastre di pietra esistenti.

■ Quinte murarie di caratterizzazione storico paesaggistica dell'edificio

L'[elaborato D.7](#) di PRG, con riferimento ai disposti dell'[articolo 24, comma 2, della LR 56/77](#), individua le cortine murarie di antica costruzione, che definiscono i margini delle cellule insedia-

tive e della viabilità storica. Di tali murature è prescritta la conservazione, per quanto riguarda il posizionamento, la continuità, l'altezza e la qualità del paramento. Laddove tali caratteristiche fossero state nel tempo alterate, se ne prescrive il ripristino. Eventuali interventi di parziale demolizione per l'apertura di varchi o per imprescindibili ragioni di sicurezza della circolazione stradale, devono essere valutati dalla Commissione Locale per il Paesaggio e limitarsi allo stretto indispensabile.

■ Facciate da sottoporre a restauro

L'elaborato D.7 di PRG individua alcune facciate che, per caratteristiche d'insieme e per singoli aspetti o elementi documentari della tradizione costruttiva locale, meritano di essere salvaguardate nella loro integrità o eventualmente recuperate al pristino decoro con interventi conservativi e di restauro, a prescindere dal tipo di intervento edilizio previsto per l'edificio al quale appartengono. Il restauro delle facciate che presentano ammaloramenti o alterazioni deve essere obbligatoriamente eseguito in occasione di interventi di ristrutturazione o ampliamento funzionale, e il progetto delle opere deve definire puntualmente le metodologie di intervento adottate, privilegiando la conservazione degli elementi costruttivi originari, e prevedendo l'impiego di materiali, tecniche e tipologie congruenti con i caratteri peculiari dell'edificio e del contesto ambientale di riferimento. Qualora la proprietà su cui viene eseguito l'intervento non coincida con l'intero edificio, deve comunque provvedersi al restauro della relativa porzione di facciata.

Il Regolamento Edilizio Comunale, anche attraverso indicazioni specifiche contenute nei PQP di cui all'articolo 15 delle presenti NDA o nel Piano del Colore, può definire con livello di maggiore dettaglio i criteri operativi per il restauro.

■ Facciate da sottoporre a revisione compositiva

L'elaborato D.7 di PRG individua alcune facciate che, a seguito di interventi inappropriati e non coerenti con i caratteri originari degli edifici, hanno subito alterazioni morfologiche tali da risultare incompatibili con il contesto. In occasione di interventi eccedenti la manutenzione straordinaria ed estesi all'intero edificio o a sue porzioni significative, è fatto obbligo di provvedere al relativo riordino della facciata, secondo i seguenti criteri:

- qualora gli elementi di compromissione formale siano esclusivamente riferiti ai materiali di rivestimento o ai loro colori, devono essere ripristinati quelli storicamente attestati o comunque consoni al contesto, secondo le indicazioni del Comune;
- ove la revisione compositiva richieda di intervenire su elementi edilizi eccedenti la semplice finitura esterna (quali ad esempio: serramenti, aggetti, rivestimenti, superfetazioni) devono essere concordate con il Comune le soluzioni più sostenibili per rimuovere o almeno mitigare gli aspetti deturpanti, anche disponendo, a titolo di incentivo e sulla base di idonea regolamentazione, la riduzione dei contributi di costruzione o di altra fiscalità comunale.

■ Misure di tutela dei valori archeologici

Fermo restando il rispetto di ulteriori disposizioni vincolistiche, l'esecuzione di opere edilizie o altri interventi determinanti mutamenti dello stato dei suoli, con particolare riguardo al sottosuolo e/o alla morfologia del terreno, è subordinata alla presentazione degli elaborati di progetto alla Soprintendenza competente, per l'emissione del parere di competenza e la definizione di eventuali interventi di tutela specifici.

Per quanto concerne l'attuazione di interventi pubblici o ritenuti di pubblica utilità, si richiamano i disposti di cui all'articolo 25 del DLGS 50/2016 per quanto riguarda l'applicazione delle procedure di Verifica Preventiva dell'Interesse Archeologico.

■ Modifiche a modalità attuative e tipi di intervento

Con specifiche deliberazioni del Consiglio Comunale è possibile:

- assoggettare a PDR di cui agli articoli 41bis e 43 della LR 56/1977 o a PCC gli ambiti di intervento comprensivi di fabbricati non conformi al tessuto urbanistico per i quali si renda necessario un complessivo riordino compositivo e volumetrico, disciplinando eventuali interventi di sostituzione edilizia, purché tali ambiti non siano limitati a singole unità abitative o a porzioni di complessi edilizi unitari, ma siano estesi all'intero immobile (comprensivo di edifici principali, accessori e relative aree di pertinenza), anche se frazionato in diverse proprietà, e purché le demolizioni non interessino edifici soggetti a restauro o vincolati ai sensi del DLGS 42/2004, né parti di edifici per le quali nel PRG sia espressamente prevista la conservazione.
- modificare gli interventi edilizi previsti all'elaborato D.7 di PRG (ad esclusione di quelli di restauro e risanamento conservativo), qualora venga documentata la necessità di ampliamenti, o trasformazioni dell'organismo edilizio o integrazioni pertinentziali non contemplate dalla regolamentazione di PRG e sia contemporaneamente accertata la completa assenza di elementi co-

struttivi e caratteri architettonici meritevoli di conservazione o anche qualora il Comune ritenga necessario definire ulteriori e più dettagliate prescrizioni operative, per una migliore integrazione ambientale degli interventi sul patrimonio edilizio di antica formazione; in ogni caso, e per qualsiasi edificio, la deliberazione di modifica del tipo di intervento edilizio deve essere assunta dal Consiglio Comunale con il parere favorevole dell'Ufficio Tecnico, sentite la Commissione Edilizia, ove nominata, e la Commissione Locale per il Paesaggio, ove competente, che formulano le proprie valutazioni sulla base di un dettagliato progetto, esteso a tutto il fabbricato per il quale si richiede il cambio di intervento; tale progetto, corredato di eventuali ulteriori prescrizioni, costituisce parte integrante della deliberazione consiliare e assume valore normativo rispetto alle modalità esecutive e al prodotto edilizio dell'intervento.

8 PRESCRIZIONI PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLÓGICA

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE III delle presenti NDA e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dall'Elaborato G.4. L'area CS ricade per metà in classe I (parte est) e per metà in classe II (parte ovest).

9 DIRETTIVE PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE IV delle presenti NDA.

■ **Aree localizzate all'interno dell'ambito definito dal progetto "Novara in Rete"**

Per tutte le aree ricadenti all'interno dell'ambito definito in base alle risultanze del progetto "Novara in rete" e riportato nella sua perimetrazione dalle tavole di PRGC, si richiamano le prescrizioni di cui al comma 7, articolo 62 delle NDA.

10 INDIRIZZI DI PROGETTAZIONE URBANISTICO-ARCHITETTONICA

■ **Tutela dei valori edilizi e tipologico-formali costituenti matrice ambientale**

In occasione di qualsiasi intervento edilizio sui fabbricati di antica formazione i progetti devono rilevare la presenza di peculiarità tipologico-formali, evidenziando i valori meritevoli di conservazione e riproposizione; in riferimento a tali elementi di pregio, la progettazione deve proporre soluzioni che garantiscano la loro conservazione e valorizzazione, pur in presenza di mutamenti funzionali o trasformazioni dell'organismo edilizio.

É comunque vietata la demolizione anche parziale degli elementi di pregio, se non nei casi di documentata instabilità statica, nel qual caso dovranno essere fedelmente ricostruiti.

Il Comune, in coerenza con i criteri sopra enunciati e su parere della Commissione Edilizia, ove nominata, e della Commissione Locale per il Paesaggio, ove competente, può imporre modifiche progettuali finalizzate alla tutela dei valori dell'architettura tradizionale, sia prescrivendo espressamente la conservazione di specifici elementi, sia condizionando la realizzazione di ristrutturazioni e nuovi corpi edilizi (anche ampliamenti e strutture pertinenziali) alla ricerca di soluzioni compositive che ne garantiscano l'adeguata integrazione nel contesto.

Si richiamano integralmente i contenuti del manuale pubblicato dalla Regione Piemonte: "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti: buone pratiche per la progettazione edilizia".



art. 89

CENTRI STORICI MINORI | CM

1 CARATTERIZZAZIONE

Abitati di antica formazione (individuati come zone A ex [articolo 2 del DM 1444/1968](#) e, nei casi di Agnello e Alzate, costituenti un tempo centri amministrativi autonomi), componenti la struttura originaria dei principali borghi frazionali collocati lungo le principali direttrici viarie, caratterizzati da numerosi edifici di tipologia costruttiva tradizionale che, assieme ad alcune emergenze o peculiarità di interesse storico-documentario, rivestono carattere di testimonianza da conservare.

2 FINALITÀ DEL PRG

Conservazione, risanamento, ristrutturazione, riqualificazione e riuso del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, conservazione e rafforzamento del presidio umano sia stanziale che turistico, conciliando le esigenze di adeguamento funzionale con la tutela dell'impianto urbanistico e del complessivo valore paesaggistico-ambientale dei borghi, attraverso la dettagliata definizione dei tipi di intervento e di specifiche prescrizioni operative.

3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE [art.4]

r	residenziale	●
t1	ricettività alberghiera	●
t2	ricettività extralberghiera	●
t3	ricettività all'aperto	-
t4	ricettività di mero supporto	●
p1a	attività artigianali compatibili con gli insediamenti residenziali	●
p1b	attività artigianali compatibili con gli insediamenti misti	-
p1c	attività artigianali compatibili con le zone di intensa attività umana	-
p2	attività artigianali e industrie a basso impatto ambientale	-
p3	attività artigianali e industrie da sottoporre a verifica di impatto ambientale	-
d	direzionale	●
c1	commercio al dettaglio	● (1)
c2	commercio all'ingrosso	●
a1	attività agricola imprenditoriale	-
a2	attività agricola non imprenditoriale	-
s1	servizi per l'istruzione	●
s2	servizi per l'assistenza e la sanità	●
s3	servizi per funzioni amministrative, socio-culturali e religiose	●
s4	servizi per funzioni aggregative a intenso carico di pubblico	●
s5	servizi per lo sport e la fruizione del verde	●
s6	servizi per la mobilità	●
s7	servizi a supporto delle attività economiche	●
s8	servizi tecnologici e cimiteriali	●
s9	servizi per la qualità e la sicurezza del territorio	●

Note

(1) Secondo le compatibilità insediative definite all'[articolo 72](#) delle presenti NDA.

4 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI [art.5]

	INC	PCC	SUE
It	-	-	-
IF	esistente (1)		
Ut	-	-	-
UF	-	-	-
Rc	esistente (1)		
H	esistente (1)		

Note

(1) Fatti salvi gli incrementi ammessi per ristrutturazione, ampliamento e integrazione pertinenziale, applicabili anche a interventi di sostituzione edilizia.

5 INTERVENTI EDILIZI AMMESSI [art.6]**5.a Restauro e risanamento conservativo**

1. È Previsto per edifici di pregio storico e architettonico o di significativo valore documentario, caratterizzanti la scena urbana.
2. L'intervento deve tendere alla conservazione del patrimonio edilizio recuperandone i valori culturali, anche attraverso l'inserimento di nuove funzioni, purché con essi compatibili: in tale prospettiva, sugli edifici per i quali sono previsti il restauro e il risanamento conservativo, come definiti all'articolo 1, comma 1, lettera c) del DPR 380/01, sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e possono essere anche consentite eventuali limitate modifiche di facciata e di sagoma, con particolare riguardo alle coperture, qualora ne venga dimostrata la necessità al fine di ripristinare l'aspetto originario dell'edificio, se comprovato o ragionevolmente ipotizzabile, sulla base di indagini storiche.
3. L'abilitazione edilizia è diretta, senza necessità di previo convenzionamento.

5.b Ristrutturazione edilizia con conservazione di sagoma

1. Prevista per edifici che, quanto all'aspetto planovolumetrico, risultano coerenti con l'impianto urbanistico del centro storico, pur nella varietà dei connotati formali espressi dalle facciate, alcune meritevoli di conservazione per la loro valenza identitaria, altre bisognose di più o meno radicali interventi di riqualificazione e ricomposizione.
2. Sugli edifici individuati nell'Elaborato D.7, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, è consentita la ristrutturazione edilizia come definita all'articolo 1, comma 1, lettera d) del DPR 380/01, che deve essere eseguita senza ricorso alla demolizione con ricostruzione integrale, nel rispetto delle prescrizioni particolari relative all'eventuale conservazione delle facciate e degli elementi di pregio o alla riqualificazione delle compromissioni tipologico-formali; qualora la demolizione risulti necessaria per ragioni di inadeguatezza strutturale documentati da perizia statica, devono essere comunque preservate le facciate di pregio e la ricostruzione deve rispettare fedelmente la sagoma preesistente. Al fine di incentivare il riuso degli edifici, pur nel rispetto di eventuali caratteri tipologico formali meritevoli di conservazione, sono anche consentiti incrementi di superficie utile e volume con recupero di vani o spazi aperti compresi nella sagoma dei fabbricati, o comunque sottostanti alla proiezione a terra delle coperture esistenti. La realizzazione di corpi scala e ascensori esterni è ammissibile solo qualora venga dimostrata l'impossibilità di inserire i collegamenti verticali all'interno degli edifici senza grave pregiudizio per la fruibilità dei medesimi: in ogni caso, tali elementi fuori sagoma devono essere studiati, per collocazione e tipologia architettonica, in modo da non alterare i prospetti visibili dagli spazi pubblici.
3. L'abilitazione edilizia è diretta; nel caso di demolizione con ricostruzione deve essere sottoscritto dal titolare almeno un atto unilaterale di impegno che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi, fornendo soprattutto idonee garanzie in ordine sia alla conservazione o riproposizione degli elementi di pregio architettonico, sia alla caratterizzazione delle facciate da riqualificare.

5.c Ristrutturazione edilizia con modifica di sagoma

1. Prevista per edifici sostanzialmente omogenei al tessuto urbano di antica formazione, come quelli di cui al precedente 5.b, ma quasi sempre privi di elementi di pregio architettonico o di interesse documentario e suscettibili di adeguamenti funzionali che ne consentano un miglio-

re utilizzo, senza che ciò possa pregiudicare o alterare la valenza identitaria complessiva del centro storico al quale appartengono.

2. Sugli edifici individuati nell'Elaborato D.7, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia, come disciplinata al precedente 5.b, sono consentiti, a seconda dei casi, gli interventi di ampliamento funzionale di seguito specificati, che costituiscono incentivo specifico al riuso del patrimonio edilizio sottoutilizzato o fatiscente:
 - a) possibilità di innalzare le quote di imposta e di colmo delle coperture anche con modifica di sagoma delle medesime, purché la differenza di quota al colmo non superi m 1,50 e siano rispettate le pendenze caratterizzanti la tipologia costruttiva tradizionale, al fine di recuperare maggiori luci nette interpiano o di riutilizzare i sottotetti a fini abitativi, fatti salvi i disposti della LR 21/98; tale intervento può essere effettuato in deroga a If e H mantenendo le distanze preesistenti da fabbricati adiacenti, confini e strade, pur nel rispetto dei diritti di terzi, delle distanze dai fabbricati confrontanti e del numero massimo dei piani fuori terra, pari a quelli esistenti più uno;
 - b) possibilità di allargare la manica edilizia dei fabbricati lineari al fine di adeguare i caratteri distributivi degli edifici dotandoli di idonei disimpegni, collegamenti verticali e locali di servizio; l'ampliamento, che deve armonicamente inserirsi nell'organismo edilizio e nel contesto, non può essere effettuato sui fronti sottoposti a conservazione ed è comunque subordinato al rispetto della distanza minima di m 10,00 da pareti di fabbricati confrontanti, riducibile a m 5,00 tra pareti entrambe non finestrate;
 - c) possibilità di cumulare gli interventi di cui alle precedenti lettere a) e b);

In caso di integrale demolizione, alla quale è possibile ricorrere quando l'edificio non presenti alcun elemento meritevole di conservazione o sia indicato come da riqualificare nell'Elaborato D.7, il fabbricato ricostruito può essere ampliato fino al 25% del volume preesistente, misurato al lordo di tutti i vani o spazi aperti interni al filo di fabbrica, compresi anche eventuali sottotetti non abitabili e porzioni di locali seminterrati emergenti dal suolo; l'altezza deve essere coerente con quella dei fabbricati adiacenti o vicini.
3. L'abilitazione edilizia è diretta, ma deve essere sottoscritta dal titolare almeno un atto unilaterale di impegno che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi, fornendo soprattutto idonee garanzie in ordine sia alla conservazione o riproposizione degli elementi di pregio architettonico, sia alla caratterizzazione delle facciate da riqualificare.

5.e Sostituzione edilizia di edifici minori e accessori

1. Prevista per fabbricati di modeste dimensioni per lo più interni ai cortili o alle pertinenze degli edifici e destinati a servizio dei medesimi, come autorimesse, depositi e simili.
2. Sui fabbricati individuati nell'Elaborato D.7, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, è consentita la sostituzione edilizia, finalizzata al loro corretto reinserimento negli ambiti pertinenziali e nel contesto urbano. Con la ricostruzione, che è consentita a parità di superficie coperta preesistente, ma nei limiti di altezza prescritti agli articoli 21 e 22 delle presenti NDA, i bassi fabbricati e le tettoie devono essere realizzati con tipologie strutturali e materiali coerenti ai caratteri dell'edificio principale o comunque del contesto di inserimento e, soprattutto, devono essere ricollocati lungo i margini di giardini e cortili, in modo da non frammentarne lo spazio; a tal fine, ne è sempre consentita l'edificazione sul confine di strade e proprietà private, fatto salvo il solo rispetto della distanza dalle pareti finestrate, come normata all'articolo 21, comma 3 delle presenti NDA.
3. L'intervento è attuabile con abilitazione edilizia diretta, senza necessità di previo convenzionamento.

5.f Integrazione pertinenziale

1. Prevista per regolamentare la costruzione di fabbricati ad uso autorimessa, deposito e simili, di cui al Titolo V, SEZIONE I, PARTE PRIMA delle presenti NDA, all'interno di cortili o pertinenze degli edifici.
2. Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni del Titolo V, SEZIONE I, PARTE PRIMA delle NDA, è ammessa la realizzazione di: bassi fabbricati, tettoie e porticati al servizio di edifici residenziali, nella misura massima cumulativa di 30 mq per ogni unità abitativa, comunque nel rispetto di $R_c = 30\%$ riferito alla superficie libera pertinenziale, strutture aperte e manufatti per l'arredo dei giardini. Tali interventi devono essere limitati esclusivamente ai casi di dimostrata impossibilità di riutilizzo di strutture pertinenziali esistenti e di volumi ex agricoli inutilizzati; in ogni caso i fabbricati accessori di nuova costruzione (comprese eventuali rampe di

accesso agli interrati) devono essere collocati preferibilmente in posizione defilata e non visibile dagli spazi pubblici, a meno che, con opportuni elaborati progettuali, non ne sia dimostrato il corretto accostamento compositivo con l'edificio principale; a tal fine, ne è sempre consentita l'edificazione sul confine di strade e proprietà private, fatto salvo il solo rispetto della distanza dalle pareti finestrate, come normata all'articolo 21, comma 3 delle presenti NDA.

3. L'intervento è attuabile con abilitazione edilizia è diretta, senza necessità di previo convenzionamento.

6 STANDARD URBANISTICI

INC e PCC	Gli interventi relativi a destinazioni residenziali non sono soggetti né al reperimento, né alla monetizzazione di aree per servizi pubblici. In caso di cambi di destinazione d'uso o incrementi volumetrici che portino all'insediamento o all'ampliamento di attività ricettive, direzionali, commerciali, devono essere monetizzate le aree per standard secondo i disposti dei commi 2 e 3, articolo 12.
SUE	Mediante cessione o assoggettamento all'uso pubblico deve essere garantito il reperimento delle aree a parcheggio e relativo verde di arredo, nella misura del 50% della dotazione complessiva degli standard, quantificata ai sensi dei commi 2 e 3, articolo 12 delle presenti NDA; la restante quota può essere monetizzata, salvo che, con Deliberazione della Giunta Comunale, ne venga richiesto il reperimento totale o parziale; in applicazione dei criteri di cui all'articolo 21, comma 4 bis della LR 56/1977, la Giunta Comunale può altresì disporre che siano monetizzate anche le dotazioni di standard relative al parcheggio, in particolare qualora le superfici da reperire siano inferiori a mq 30 o sia oggettivamente dimostrabile l'impossibilità di ricavarle in fregio alla viabilità o in posizione agevolmente accessibile dalla strada.

7 PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI

■ Viabilità

In caso di demolizione con ricostruzione o di rifacimenti delle recinzioni il Comune può ridefinire il filo di fabbricazione lungo le strade, prevedendo l'arretramento ove giudicato necessario per il miglioramento della viabilità e degli spazi pubblici. Vanno comunque salvaguardati i tratti della trama viaria storica di rilevanza paesistica e architettonica e le pavimentazioni in ciottoli e lastre di pietra esistenti.

■ Quinte murarie di caratterizzazione storico paesaggistica dell'edificato

L'elaborato **D.7** di PRG, con riferimento ai disposti dell'articolo 24, comma 2, della LR 56/77, individua le cortine murarie di antica costruzione, che definiscono i margini delle cellule insediative e della viabilità storica. Di tali murature è prescritta la conservazione, per quanto riguarda il posizionamento, la continuità, l'altezza e la qualità del paramento. Laddove tali caratteristiche fossero state nel tempo alterate, se ne prescrive il ripristino. Eventuali interventi di parziale demolizione per l'apertura di varchi o per imprescindibili ragioni di sicurezza della circolazione stradale, devono essere valutati dalla Commissione Locale per il Paesaggio e limitarsi allo stretto indispensabile.

■ Facciate da sottoporre a restauro

L'elaborato **D.7** di PRG individua alcune facciate che, per caratteristiche d'insieme e per singoli aspetti o elementi documentari della tradizione costruttiva locale, meritano di essere salvaguardate nella loro integrità o eventualmente recuperate al pristino decoro con interventi conservativi e di restauro, a prescindere dal tipo di intervento edilizio previsto per l'edificio al quale appartengono. Il restauro delle facciate che presentano ammaloramenti o alterazioni deve essere obbligatoriamente eseguito in occasione di interventi di ristrutturazione o ampliamento funzionale, e il progetto delle opere deve definire puntualmente le metodologie di intervento adottate, privilegiando la conservazione degli elementi costruttivi originari, e prevedendo l'impiego di materiali, tecniche e tipologie congruenti con i caratteri peculiari dell'edificio e del contesto ambientale di riferimento. Qualora la proprietà su cui viene eseguito l'intervento non coincida con l'intero edificio, deve comunque provvedersi al restauro della relativa porzione di facciata.

Il Regolamento Edilizio Comunale, anche attraverso indicazioni specifiche contenute nei PQP di cui all'articolo 15 delle presenti NDA o nel Piano del Colore, può definire con livello di maggiore dettaglio i criteri operativi per il restauro.

■ Facciate da sottoporre a revisione compositiva

L'elaborato **D.7** di PRG individua alcune facciate che, a seguito di interventi inappropriati e non coerenti con i caratteri originari degli edifici, hanno subito alterazioni morfologiche tali da risultare incompatibili con il contesto. In occasione di interventi eccedenti la manutenzione straordinaria ed estesi all'intero edificio o a sue porzioni significative, è fatto obbligo di provvedere al relativo riordino della facciata, secondo i seguenti criteri:

- qualora gli elementi di compromissione formale siano esclusivamente riferiti ai materiali di rivestimento o ai loro colori, devono essere ripristinati quelli storicamente attestati o comunque consoni al contesto, secondo le indicazioni del Comune;
- ove la revisione compositiva richieda di intervenire su elementi edilizi eccedenti la semplice finitura esterna (quali ad esempio: serramenti, aggetti, rivestimenti, superfetazioni) devono essere concordate con il Comune le soluzioni più sostenibili per rimuovere o almeno mitigare gli aspetti deturpanti, anche disponendo, a titolo di incentivo e sulla base di idonea regolamentazione, la riduzione dei contributi di costruzione o di altra fiscalità comunale.

■ Misure di tutela dei valori archeologici

Fermo restando il rispetto di ulteriori disposizioni vincolistiche, l'esecuzione di opere edilizie o altri interventi determinanti mutamenti dello stato dei suoli, con particolare riguardo al sottosuolo e/o alla morfologia del terreno, è subordinata alla presentazione degli elaborati di progetto alla Soprintendenza competente, per l'emissione del parere di competenza e la definizione di eventuali interventi di tutela specifici.

Per quanto concerne l'attuazione di interventi pubblici o ritenuti di pubblica utilità, si richiamano i disposti di cui all'articolo 25 del DLGS 50/2016 per quanto riguarda l'applicazione delle procedure di Verifica Preventiva dell'Interesse Archeologico.

■ Norme specifiche per singoli interventi di riqualificazione

Sono di seguito dettagliate le prescrizioni specifiche relative agli interventi previsti su alcuni edifici, come individuati con identificativo numerico nell'Elaborato **D.7**:

- 1 [CM1 Agnellengo] il recupero edilizio del fabbricato, fatti salvi gli interventi di demolizione per i quali sia dimostrata l'assoluta necessità in relazione a specifiche condizioni di precarietà statica, deve prevedere la tutela e la valorizzazione della facciata est dell'edificio, con particolare riguardo alla morfologia e alle proporzioni delle aperture, ai materiali utilizzati e agli allineamenti con il resto della manica edificata.
- 2 [CM2 Castelletto] il recupero edilizio dell'edificio, fatti salvi gli interventi di demolizione per i quali sia dimostrata l'assoluta necessità in relazione a specifiche condizioni di precarietà statica, deve prevedere la tutela e la valorizzazione delle facciate nord e sud del corpo di fabbrica centrale, con particolare riguardo all'apparato compositivo e ai materiali utilizzati.

■ Compresenza di usi civili e rurali

È fatta salva la situazione in atto alla data di adozione del PRG, per quanto riguarda la compresenza di edifici residenziali e strutture agricole, quali che siano le distanze intercorrenti tra di loro.


Per l'insediamento di nuove unità abitative, per l'ampliamento di quelle esistenti e per la realizzazione o l'ampliamento di strutture agricole, devono rispettarsi le seguenti distanze:


- tra edifici abitativi e fabbricati accessori agricoli (escluse stalle e concimaie), così come tra edifici a destinazione omogenea, si applicano le norme delle distanze tra fabbricati di cui all'articolo 17 delle presenti NDA;
- tra edifici abitativi e ricoveri di animali domestici per autoconsumo e simili, ivi comprese le stalle per non più di due capi di bestiame di taglia media e grossa (bovini, ovini, suini, equini e simili): m 25,00, parzialmente derogabili con intesa tra le parti interessate formalizzata in atto pubblico trascritto nei registri immobiliari;
- tra edifici abitativi rurali e stalle della medesima proprietà: m 15,00;
- tra edifici abitativi e stalle o concimaie di allevamenti non intensivi: trovano applicazione le fasce di rispetto di cui all'articolo 42, come individuate sulle tavole di PRG.

■ Modifiche a modalità attuative e tipi di intervento



Con specifiche deliberazioni del Consiglio Comunale è possibile:

- assoggettare a PDR di cui agli articoli 41bis e 43 della LR 56/1977 o a PCC gli ambiti di intervento comprensivi di fabbricati non conformi al tessuto urbanistico per i quali si renda necessario un complessivo riordino compositivo e volumetrico, disciplinando eventuali interventi di sostituzione edilizia, purché tali ambiti non siano limitati a singole unità abitative o a porzioni di complessi edilizi unitari, ma siano estesi all'intero immobile (comprensivo di edifici principali,

accessori e relative aree di pertinenza), anche se frazionato in diverse proprietà, e purché le demolizioni non interessino edifici soggetti a restauro o vincolati ai sensi del DLGS 42/2004 , né parti di edifici per le quali nel PRG sia espressamente prevista la conservazione.

- modificare gli interventi edilizi previsti all'elaborato D.7  di PRG (ad esclusione di quelli di restauro e risanamento conservativo), qualora venga documentata la necessità di ampliamenti, o trasformazioni dell'organismo edilizio o integrazioni pertinentziali non contemplate dalla regolamentazione di PRG e sia contemporaneamente accertata la completa assenza di elementi costruttivi e caratteri architettonici meritevoli di conservazione o anche qualora il Comune ritenga necessario definire ulteriori e più dettagliate prescrizioni operative, per una migliore integrazione ambientale degli interventi sul patrimonio edilizio di antica formazione; in ogni caso, e per qualsiasi edificio, la deliberazione di modifica del tipo di intervento edilizio deve essere assunta dal Consiglio Comunale con il parere favorevole dell'Ufficio Tecnico, sentite la Commissione Edilizia, ove nominata, e la Commissione Locale per il Paesaggio, ove competente, che formulano le proprie valutazioni sulla base di un dettagliato progetto, esteso a tutto il fabbricato per il quale si richiede il cambio di intervento; tale progetto, corredato di eventuali ulteriori prescrizioni, costituisce parte integrante della deliberazione consiliare e assume valore normativo rispetto alle modalità esecutive e al prodotto edilizio dell'intervento.

8 PRESCRIZIONI PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA


Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE III  delle presenti NDA e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dall'Elaborato G.4 .

■ Classi di pericolosità delle singole aree


A titolo indicativo di massima si riportano di seguito le classi di pericolosità di ciascuna area:

- CM1 (Agnellengo): interamente in classe II;
- CM2 (Castelletto): parte ad ovest classe I, parte ad est classe II;
- CM3 (Alzate): quasi interamente in classe I, eccetto un ambito di modeste dimensioni al margine settentrionale, ricadente in classe II.

9 DIRETTIVE PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE IV  delle presenti NDA.

■ Aree localizzate all'interno dell'ambito definito dal progetto "Novara in Rete"

Per tutte le aree ricadenti all'interno dell'ambito definito in base alle risultanze del progetto "Novara in rete" e riportato nella sua perimetrazione dalle tavole di PRGC, si richiamano le prescrizioni di cui al comma 7, articolo 62  delle NDA.

10 INDIRIZZI DI PROGETTAZIONE URBANISTICO-ARCHITETTONICA

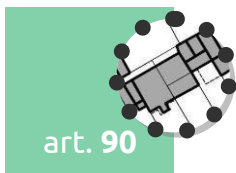
■ Tutela dei valori edilizi e tipologico-formali costituenti matrice ambientale

In occasione di qualsiasi intervento edilizio sui fabbricati di antica formazione i progetti devono rilevare la presenza di peculiarità tipologico-formali, evidenziando i valori meritevoli di conservazione e riproposizione; in riferimento a tali elementi di pregio, la progettazione deve proporre soluzioni che garantiscano la loro conservazione e valorizzazione, pur in presenza di mutamenti funzionali o trasformazioni dell'organismo edilizio.

È comunque vietata la demolizione anche parziale degli elementi di pregio, se non nei casi di documentata instabilità statica, nel qual caso dovranno essere fedelmente ricostruiti.

Il Comune, in coerenza con i criteri sopra enunciati e su parere della Commissione Edilizia, ove nominata, e della Commissione Locale per il Paesaggio, ove competente, può imporre modifiche progettuali finalizzate alla tutela dei valori dell'architettura tradizionale, sia prescrivendo espressamente la conservazione di specifici elementi, sia condizionando la realizzazione di ristrutturazioni e nuovi corpi edilizi (anche ampliamenti e strutture pertinentziali) alla ricerca di soluzioni compositive che ne garantiscano l'adeguata integrazione nel contesto.


Si richiamano integralmente i contenuti del manuale pubblicato dalla Regione Piemonte: "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti: buone pratiche per la progettazione edilizia".



art. 90

NUCLEI RURALI | NR

1 CARATTERIZZAZIONE

Insediamiento di antica formazione di origine rurale (individuato come zone A ex articolo 2 del DM 1444/1968 ) , costituito dal complesso della Cascina Linduno, originariamente destinato ad abitazioni rurali e alle loro pertinenze per la conduzione agricola. L'edificato esistente comprende alcuni isolati elementi di interesse documentario della tradizione costruttiva locale, accanto a fabbricati diroccati o semidiroccati e nuove costruzioni incoerenti con l'impianto planimetrico e i caratteri morfologici dell'antica cascina.

2 FINALITÀ DEL PRG

Sostegno della presenza abitativa, anche per la sua funzione di presidio ambientale, e introduzione di funzioni di tipo turistico-ricettivo.

Recupero, ristrutturazione e riuso degli insediamenti, salvaguardando le porzioni originarie dell'impianto piano volumetrico ancora riconoscibili, le peculiarità tipologiche e i valori documentari della tradizione costruttiva locale, pur consentendo una reale operatività edilizia ed un recupero funzionale del patrimonio esistente.

3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE art.4]

r	residenziale	●
t1	ricettività alberghiera	●
t2	ricettività extralberghiera	●
t3	ricettività all'aperto	-
t4	ricettività di mero supporto	●
p1a	attività artigianali compatibili con gli insediamenti residenziali	-
p1b	attività artigianali compatibili con gli insediamenti misti	-
p1c	attività artigianali compatibili con le zone di intensa attività umana	-
p2	attività artigianali e industrie a basso impatto ambientale	-
p3	attività artigianali e industrie da sottoporre a verifica di impatto ambientale	-
d	direzionale	●
c1	commercio al dettaglio	● (1)
c2	commercio all'ingrosso	●
a1	attività agricola imprenditoriale	●
a2	attività agricola non imprenditoriale	●
s1	servizi per l'istruzione	-
s2	servizi per l'assistenza e la sanità	-
s3	servizi per funzioni amministrative, socio-culturali e religiose	-
s4	servizi per funzioni aggregative a intenso carico di pubblico	-
s5	servizi per lo sport e la fruizione del verde	●
s6	servizi per la mobilità	●
s7	servizi a supporto delle attività economiche	●
s8	servizi tecnologici e cimiteriali	●
s9	servizi per la qualità e la sicurezza del territorio	●

Note

(1) Secondo le compatibilità insediative definite all'articolo 72  delle presenti NDA.

4 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI [art.5]


	INC	PCC	SUE
It	-	-	-
IF	esistente (1)		
Ut	-	-	-
UF	-	-	-
Rc	esistente (1)		
H	esistente (1)		

Note



(1) Fatti salvi gli incrementi ammessi per ristrutturazione, ampliamento e integrazione pertinenziale, applicabili anche a interventi di sostituzione edilizia.

5 INTERVENTI EDILIZI AMMESSI [art.6]

5.a Restauro e risanamento conservativo

1. È Previsto per edifici di pregio storico e architettonico o di significativo valore documentario, caratterizzanti la scena urbana.
2. L'intervento deve tendere alla conservazione del patrimonio edilizio recuperandone i valori culturali, anche attraverso l'inserimento di nuove funzioni, purché con essi compatibili: in tale prospettiva, sugli edifici per i quali sono previsti il restauro e il risanamento conservativo, come definiti all'articolo 1, comma 1, lettera c) del DPR 380/01 , sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e possono essere anche consentite eventuali limitate modifiche di facciata e di sagoma, con particolare riguardo alle coperture, qualora ne venga dimostrata la necessità al fine di ripristinare l'aspetto originario dell'edificio, se comprovato o ragionevolmente ipotizzabile, sulla base di indagini storiche.
3. L'abilitazione edilizia è diretta, senza necessità di previo convenzionamento.

5.b Ristrutturazione edilizia con conservazione di sagoma

1. Prevista per edifici che, per l'aspetto planovolumetrico, risultano coerenti con l'impianto urbanistico del centro storico, pur nella varietà dei connotati formali espressi dalle facciate, alcune meritevoli di conservazione per la loro valenza identitaria, altre bisognose di più o meno radicali interventi di riqualificazione e ricomposizione.
2. Sugli edifici individuati nell'Elaborato D.7 , oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, è consentita la ristrutturazione edilizia come definita all'articolo 1, comma 1, lettera d) del DPR 380/01 , che deve essere eseguita senza ricorso alla demolizione con ricostruzione integrale, nel rispetto delle prescrizioni particolari relative all'eventuale conservazione delle facciate e degli elementi di pregio o alla riqualificazione delle compromissioni tipologico-formali; qualora la demolizione risulti necessaria per ragioni di inadeguatezza strutturale documentati da perizia statica, devono essere comunque preservate le facciate di pregio e la ricostruzione deve rispettare fedelmente la sagoma preesistente. Al fine di incentivare il riuso degli edifici, pur nel rispetto di eventuali caratteri tipologico formali meritevoli di conservazione, sono anche consentiti incrementi di superficie utile e volume con recupero di vani o spazi aperti compresi nella sagoma dei fabbricati, o comunque sottostanti alla proiezione a terra delle coperture esistenti. La realizzazione di corpi scala e ascensori esterni è ammissibile solo qualora venga dimostrata l'impossibilità di inserire i collegamenti verticali all'interno degli edifici senza grave pregiudizio per la fruibilità dei medesimi: in ogni caso, tali elementi fuori sagoma devono essere studiati, per collocazione e tipologia architettonica, in modo da non alterare i prospetti visibili dagli spazi pubblici.
3. L'abilitazione edilizia è diretta; nel caso di demolizione con ricostruzione deve essere sottoscritto dal titolare almeno un atto unilaterale di impegno che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi, fornendo soprattutto idonee garanzie in ordine sia alla conservazione o riproposizione degli elementi di pregio architettonico, sia alla caratterizzazione delle facciate da riqualificare.

5.c Ristrutturazione edilizia con modifica di sagoma

1. Prevista per edifici sostanzialmente omogenei al tessuto urbano di antica formazione, come quelli di cui al precedente 5.b, ma quasi sempre privi di elementi di pregio architettonico o di interesse documentario e suscettibili di adeguamenti funzionali che ne consentano un miglio-

re utilizzo, senza che ciò possa pregiudicare o alterare la valenza identitaria complessiva del centro storico al quale appartengono.

2. Sugli edifici individuati nell'Elaborato D.7, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia, come disciplinata al precedente 5.b, sono consentiti, a seconda dei casi, gli interventi di ampliamento funzionale di seguito specificati, che costituiscono incentivo specifico al riuso del patrimonio edilizio sottoutilizzato o fatiscente:
 - a) possibilità di innalzare le quote di imposta e di colmo delle coperture anche con modifica di sagoma delle medesime, purché la differenza di quota al colmo non superi m 1,50 e siano rispettate le pendenze caratterizzanti la tipologia costruttiva tradizionale, al fine di recuperare maggiori luci nette interpiano o di riutilizzare i sottotetti a fini abitativi, fatti salvi i disposti della LR 21/98; tale intervento può essere effettuato in deroga a If e H mantenendo le distanze preesistenti dai fabbricati adiacenti, confini e strade, pur nel rispetto dei diritti di terzi, delle distanze dai fabbricati confrontanti e del numero massimo dei piani fuori terra, pari a quelli esistenti più uno;
 - b) possibilità di allargare la manica edilizia dei fabbricati lineari al fine di adeguare i caratteri distributivi degli edifici dotandoli di idonei disimpegni, collegamenti verticali e locali di servizio; l'ampliamento, che deve armonicamente inserirsi nell'organismo edilizio e nel contesto, non può essere effettuato sui fronti sottoposti a conservazione ed è comunque subordinato al rispetto della distanza minima di m 10,00 da pareti di fabbricati confrontanti, riducibile a m 5,00 tra pareti entrambe non finestrate;
 - c) possibilità di cumulare gli interventi di cui alle precedenti lettere a) e b);


In caso di integrale demolizione, alla quale è possibile ricorrere quando l'edificio non presenti alcun elemento meritevole di conservazione, il fabbricato ricostruito può essere ampliato fino al 25% del volume preesistente, misurato al lordo di tutti i vani o spazi aperti interni al filo di fabbrica, compresi anche eventuali sottotetti non abitabili e porzioni di locali seminterrati emergenti dal suolo; l'altezza deve essere coerente con quella dei fabbricati adiacenti o vicini.
3. L'abilitazione edilizia è diretta, ma deve essere sottoscritta dal titolare almeno un atto unilaterale di impegno che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi, fornendo soprattutto idonee garanzie in ordine sia alla conservazione o riproposizione degli elementi di pregio architettonico, sia alla caratterizzazione delle facciate da riqualificare.

5.e Sostituzione edilizia di edifici minori e accessori

1. Prevista per fabbricati di modeste dimensioni per lo più interni ai cortili o alle pertinenze degli edifici e destinate a servizio dei medesimi, come autorimesse, depositi e simili.
2. Sui fabbricati individuati nell'Elaborato D.7, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, è consentita la sostituzione edilizia, finalizzata al loro corretto reinserimento negli ambiti pertinenziali e nel contesto urbano. Con la ricostruzione, che è consentita a parità di superficie coperta preesistente, ma nei limiti di altezza prescritti agli articoli 21 e 22 delle presenti NDA, i bassi fabbricati e le tettoie devono essere realizzati con tipologie strutturali e materiali coerenti ai caratteri dell'edificio principale o comunque del contesto di inserimento e, soprattutto, devono essere ricollocati lungo i margini di giardini e cortili, in modo da non frammentarne lo spazio; a tal fine, ne è sempre consentita l'edificazione sul confine di strade e proprietà private, fatto salvo il solo rispetto della distanza dalle pareti finestrate, come normata all'articolo 21, comma 3.
3. L'intervento è attuabile con abilitazione edilizia diretta, senza necessità di previo convenzionamento.




5.f Integrazione pertinenziale

1. Prevista per regolamentare la costruzione di fabbricati ad uso autorimessa, deposito e simili, di cui al Titolo V / PARTE PRIMA delle NDA, all'interno di cortili o pertinenze degli edifici.
2. Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni del Titolo V, SEZIONE I, PARTE PRIMA delle NDA, è ammessa la realizzazione di: bassi fabbricati, tettoie e porticati al servizio di edifici residenziali, nella misura massima cumulativa di 30 mq per ogni unità abitativa, comunque nel rispetto di $R_c = 30\%$ riferito alla superficie libera pertinenziale, strutture aperte e manufatti per l'arredo dei giardini. Tali interventi devono essere limitati esclusivamente ai casi di dimostrata impossibilità di riutilizzo di strutture pertinenziali esistenti e di volumi ex agricoli inutilizzati; in ogni caso i fabbricati accessori di nuova costruzione (comprese eventuali rampe di accesso agli interrati) devono essere collocati preferibilmente in posizione defilata e non visibile dagli spazi pubblici, a meno che, con opportuni elaborati progettuali, non ne sia dimostra-

to il corretto accostamento compositivo con l'edificio principale; a tal fine, ne è sempre consentita l'edificazione sul confine di strade e proprietà private, fatto salvo il solo rispetto della distanza dalle pareti finestrate, come normata all'articolo 21, comma 3 .

3. L'intervento è attuabile con abilitazione edilizia è diretta, senza necessità di previo convenzionamento.

6 STANDARD URBANISTICI

INC e PCC	Gli interventi relativi a destinazioni residenziali non sono soggetti né al reperimento, né alla monetizzazione di aree per servizi pubblici. In caso di cambi di destinazione d'uso o incrementi volumetrici che portino all'insediamento o all'ampliamento di attività ricettive, direzionali, commerciali, devono essere monetizzate le aree per standard secondo i disposti dei commi 2 e 3, articolo 12  .
SUE	Mediante cessione o assoggettamento all'uso pubblico deve essere garantito il reperimento delle aree a parcheggio e relativo verde di arredo, nella misura del 50% della dotazione complessiva degli standard, quantificata ai sensi dei commi 2 e 3, articolo 12  delle presenti NDA; la restante quota può essere monetizzata, salvo che, con Deliberazione della Giunta Comunale, ne venga richiesto il reperimento totale o parziale; in applicazione dei criteri di cui all'articolo 21, comma 4 bis della LR 56/1977  , la Giunta Comunale può altresì disporre che siano monetizzate anche le dotazioni di standard relative al parcheggio, in particolare qualora le superfici da reperire siano inferiori a mq 30 o sia oggettivamente dimostrabile l'impossibilità di ricavarle in fregio alla viabilità o in posizione agevolmente accessibile dalla strada.


7 PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI

■ Viabilità

In caso di demolizione con ricostruzione o di rifacimenti delle recinzioni il Comune può ridefinire il filo di fabbricazione lungo le strade, prevedendo l'arretramento ove giudicato necessario per il miglioramento della viabilità e degli spazi pubblici. Vanno comunque salvaguardati i tratti della trama viaria storica di rilevanza paesistica e architettonica e le pavimentazioni in ciottoli e lastre di pietra esistenti.

■ Misure di tutela dei valori archeologici



Fermo restando il rispetto di ulteriori disposizioni vincolistiche, l'esecuzione di opere edilizie o altri interventi determinanti mutamenti dello stato dei suoli, con particolare riguardo al sottosuolo e/o alla morfologia del terreno, è subordinata alla presentazione degli elaborati di progetto alla Soprintendenza competente, per l'emissione del parere di competenza e la definizione di eventuali interventi di tutela specifici.

Per quanto concerne l'attuazione di interventi pubblici o ritenuti di pubblica utilità, si richiamano i disposti di cui all'articolo 25 del DLGS 50/2016  per quanto riguarda l'applicazione delle procedure di Verifica Preventiva dell'Interesse Archeologico.

■ Compresenza di usi civili e rurali

È fatta salva la situazione in atto alla data di adozione del PRG, per quanto riguarda la compresenza di edifici residenziali e strutture agricole, quali che siano le distanze intercorrenti tra di loro.

Per l'insediamento di nuove unità abitative, per l'ampliamento di quelle esistenti e per la realizzazione o l'ampliamento di strutture agricole, devono rispettarsi le seguenti distanze:

- tra edifici abitativi e fabbricati accessori agricoli (escluse stalle e concimaie), così come tra edifici a destinazione omogenea, si applicano le norme delle distanze tra fabbricati di cui all'articolo 17  delle presenti NDA;
- tra edifici abitativi e ricoveri di animali domestici per autoconsumo e simili, ivi comprese le stalle per non più di due capi di bestiame di taglia media e grossa (bovini, ovini, suini, equini e simili): m 25,00, parzialmente derogabili con intesa tra le parti interessate formalizzata in atto pubblico trascritto nei registri immobiliari;
- tra edifici abitativi rurali e stalle della medesima proprietà: m 15,00;
- tra edifici abitativi e stalle o concimaie di allevamenti non intensivi: trovano applicazione le fasce di rispetto di cui all'articolo 42 , come individuate sulle tavole di PRG.

■ Modifiche a modalità attuative e tipi di intervento

Con specifiche deliberazioni del Consiglio Comunale è possibile:

- assoggettare a PDR di cui agli [articoli 41bis e 43 della LR 56/1977](#) o a PCC gli ambiti di intervento comprensivi di fabbricati non conformi al tessuto urbanistico per i quali si renda necessario un complessivo riordino compositivo e volumetrico, disciplinando eventuali interventi di sostituzione edilizia, purché tali ambiti non siano limitati a singole unità abitative o a porzioni di complessi edilizi unitari, ma siano estesi all'intero immobile (comprensivo di edifici principali, accessori e relative aree di pertinenza), anche se frazionato in diverse proprietà, e purché le demolizioni non interessino edifici soggetti a restauro o vincolati ai sensi del [DLGS 42/2004](#), né parti di edifici per le quali nel PRG sia espressamente prevista la conservazione.
- modificare gli interventi edilizi previsti all'[Elaborato D.7](#) di PRG (ad esclusione di quelli di restauro e risanamento conservativo), qualora venga documentata la necessità di ampliamenti, o trasformazioni dell'organismo edilizio o integrazioni pertinenziali non contemplate dalla regolamentazione di PRG e sia contemporaneamente accertata la completa assenza di elementi costruttivi e caratteri architettonici meritevoli di conservazione o anche qualora il Comune ritenga necessario definire ulteriori e più dettagliate prescrizioni operative, per una migliore integrazione ambientale degli interventi sul patrimonio edilizio di antica formazione; in ogni caso, e per qualsiasi edificio, la deliberazione di modifica del tipo di intervento edilizio deve essere assunta dal Consiglio Comunale con il parere favorevole dell'Ufficio Tecnico, sentite la Commissione Edilizia, ove nominata, e la Commissione Locale per il Paesaggio, ove competente, che formulano le proprie valutazioni sulla base di un dettagliato progetto, esteso a tutto il fabbricato per il quale si richiede il cambio di intervento; tale progetto, corredato di eventuali ulteriori prescrizioni, costituisce parte integrante della deliberazione consiliare e assume valore normativo rispetto alle modalità esecutive e al prodotto edilizio dell'intervento.

8 PRESCRIZIONI PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni di cui alla [PARTE PRIMA / SEZIONE III](#) delle presenti NDA e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dall'[Elaborato G.4](#).
L'area NR ricade per intero in classe II di pericolosità.

9 DIRETTIVE PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla [PARTE PRIMA / SEZIONE IV](#) delle presenti NDA.

10 INDIRIZZI DI PROGETTAZIONE URBANISTICO-ARCHITETTONICA

■ Tutela dei valori edilizi e tipologico-formali costituenti matrice ambientale

In occasione di qualsiasi intervento edilizio sui fabbricati di antica formazione i progetti devono rilevare la presenza di peculiarità tipologico-formali, evidenziando i valori meritevoli di conservazione e riproposizione; in riferimento a tali elementi di pregio, la progettazione deve proporre soluzioni che garantiscano la loro conservazione e valorizzazione, pur in presenza di mutamenti funzionali o trasformazioni dell'organismo edilizio.

È comunque vietata la demolizione anche parziale degli elementi di pregio, se non nei casi di documentata instabilità statica, nel qual caso dovranno essere fedelmente ricostruiti.


Il Comune, in coerenza con i criteri sopra enunciati e su parere della Commissione Edilizia, ove nominata, e della Commissione Locale per il Paesaggio, ove competente, può imporre modifiche progettuali finalizzate alla tutela dei valori dell'architettura tradizionale, sia prescrivendo espressamente la conservazione di specifici elementi, sia condizionando la realizzazione di ristrutturazioni e nuovi corpi edilizi (anche ampliamenti e strutture pertinenziali) alla ricerca di soluzioni compositive che ne garantiscano l'adeguata integrazione nel contesto.

Si richiamano integralmente i contenuti del manuale pubblicato dalla Regione Piemonte: "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti: buone pratiche per la progettazione edilizia".

art. 91

AREE RESIDENZIALI DI RISTRUTTURAZIONE | RR

1 CARATTERIZZAZIONE

Ambiti di antica formazione (individuati come zone B ex articolo 2 del DM 1444/1968 ) interposti tra il centro storico e le aree di recente formazione, prevalentemente caratterizzati da residenze di origine rurale e da fabbricati rustici, che non presentano interesse storico-documentario, ma costituiscono un cospicuo patrimonio edilizio da riordinare e riutilizzare.

2 FINALITÀ DEL PRG

Recupero e riuso del patrimonio edilizio, con adeguamenti igienico funzionali ed ampliamento delle strutture esistenti fino alla concorrenza della densità di zona; adeguamento dei sistemi infrastrutturali e riqualificazione formale dell'ambito urbanistico.

Sostituzione degli edifici incompatibili con il contesto, anche con ricorso a espressioni architettoniche innovative, purché rispettose del ruolo urbanistico e ambientale di queste aree, che devono raccordare il tessuto compatto e uniforme del centro storico con quello più rarefatto ed eterogeneo delle aree di recente formazione.

3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE [ art.4]

r	residenziale	●
t1	ricettività alberghiera	●
t2	ricettività extralberghiera	●
t3	ricettività all'aperto	-
t4	ricettività di mero supporto	●
p1a	attività artigianali compatibili con gli insediamenti residenziali	●
p1b	attività artigianali compatibili con gli insediamenti misti	-
p1c	attività artigianali compatibili con le zone di intensa attività umana	-
p2	attività artigianali e industrie a basso impatto ambientale	-
p3	attività artigianali e industrie da sottoporre a verifica di impatto ambientale	-
d	direzionale	●
c1	commercio al dettaglio	● (1)
c2	commercio all'ingrosso	●
a1	attività agricola imprenditoriale	-
a2	attività agricola non imprenditoriale	-
s1	servizi per l'istruzione	●
s2	servizi per l'assistenza e la sanità	●
s3	servizi per funzioni amministrative, socio-culturali e religiose	●
s4	servizi per funzioni aggregative a intenso carico di pubblico	●
s5	servizi per lo sport e la fruizione del verde	●
s6	servizi per la mobilità	●
s7	servizi a supporto delle attività economiche	●
s8	servizi tecnologici e cimiteriali	●
s9	servizi per la qualità e la sicurezza del territorio	●

Note

(1) Secondo le compatibilità insediative definite all'articolo 72  delle presenti NDA.

4 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI [art.5]

	INC	PCC	SUE
It	-	2,0 mc/mq	
If	-	3,0 mc/mq	
Ut	-	-	-
Uf	-	-	-
Rc		50%	
H		10,50 m	

5 INTERVENTI EDILIZI AMMESSI [art.6]

	INC	PCC	SUE
MO manutenzione ordinaria	●	-	-
MS manutenzione straordinaria	●	-	-
RC restauro e risanamento conservativo	●	-	-
RE ristrutturazione edilizia	●	-	-
AF ampliamento funzionale	● (1)	-	-
IP integrazione pertinenziale	● (2)	-	-
SE sostituzione edilizia	● (3) (4)	-	-
NC nuova costruzione	-	● (5)	-
RU ristrutturazione urbanistica	-	-	● (6)

Note

- (1) L'ampliamento del 20% del volume esistente, con un minimo comunque ammesso di mq 30 per ogni unità immobiliare, è sempre concedibile a prescindere dalla verifica di If e Rc, salvi i limiti stabiliti dalle prescrizioni particolari per gli edifici individuati nelle tavole di PRG come soggetti a conservazione tipologica; in ogni caso, gli ampliamenti dei fabbricati che hanno mantenuto sostanzialmente integro l'impianto edilizio originario devono privilegiare, ove possibile, grossature o prolungamenti di manica, evitando protuberanze e giustapposizioni volumetriche; possono essere ammissibili anche eventuali sopraelevazioni, purché nei limiti dell'altezza massima; gli interventi devono sempre costituire occasione per la complessiva riqualificazione formale e funzionale dell'edificio.
- (2) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE I / Titolo V [art.6] delle presenti NDA, è ammessa la realizzazione delle seguenti integrazioni pertinenziali:
 - fabbricati interrati;
 - tettoie e bassi fabbricati nel rispetto di Rc = 30%;
 - tettoie e bassi fabbricati in deroga a Rc fino a mq 30 di Sc per ogni unità abitativa;
 - serre, strutture aperte e manufatti per l'arredo di orti e giardini.
- (3) Gli edifici minori (bassi fabbricati e strutture analoghe) non computabili come volumetrie abitative o assimilabili possono essere ricostruiti con incrementi di superficie del 20%, anche integrati negli edifici principali, ferme restando la destinazione accessoria e una migliore armonizzazione con il contesto.
- (4) Gli interventi di sostituzione edilizia devono rispettare gli indici e i parametri di zona (It = 2,0 mc/mq, Rc = 50%, H = m 10,50), fatta comunque salva la possibilità di ricostruire le consistenze volumetriche preesistenti, se maggiori, con gli incrementi sopra stabiliti per adeguamento igienico funzionale e integrazione pertinenziale. La sostituzione edilizia non è ammessa per gli edifici individuati nelle tavole di PRG come soggetti a conservazione tipologica.
- (5) Attuabile solo come ampliamento degli edifici esistenti fino alla concorrenza di It; ulteriori incrementi volumetrici, fino al limite di If, sono ammissibili mediante l'acquisizione e il trasferimento della relativa capacità edificatoria, applicando i disposti dell'articolo 11 comma 3 [art.6]; in ogni caso, gli ampliamenti dei fabbricati che hanno mantenuto sostanzialmente integro l'impianto edilizio originario devono privilegiare, ove possibile, grossature o prolungamenti di manica, evitando protuberanze e giustapposizioni volumetriche; possono essere ammissibili anche eventuali sopraelevazioni, purché nei limiti dell'altezza massima; gli interventi devono sempre costituire occasione per la complessiva riqualificazione formale e funzionale dell'edificio; gli ampliamenti di cui sopra non sono applicabili agli edifici individuati nelle tavole di PRG come soggetti a conservazione tipologica, per i quali si rimanda alle prescrizioni particolari del presente articolo.

- (6) Il Consiglio Comunale, con proprie deliberazioni assunte anche su proposta di attuatori privati, può perimetrare ambiti territoriali da riqualificare con interventi di ristrutturazione urbanistica mediante strumenti attuativi di iniziativa pubblica o convenzionati di iniziativa privata. Le deliberazioni di cui sopra devono essere corredate da disposizioni particolari concernenti i criteri progettuali e attuativi dell'area, con riferimento al suo inserimento nel contesto urbanistico e ambientale, all'impianto insediativo, alle dotazioni infrastrutturali e alle tipologie edilizie. La consistenza dimensionale dei nuovi insediamenti, qualora sia maggiore di quella preesistente, non può superare l'indice territoriale di 2,0 mc/mq e il rapporto di copertura del 50%. Con intervento diretto sono ammessi cambi di destinazione d'uso in funzione residenziale mentre quando vengano realizzate nuove attività terziarie è obbligatorio il ricorso a permesso convenzionato, con reperimento delle relative aree per parcheggi di uso pubblico ed eventuale monetizzazione delle rimanenti quote di servizi pubblici.

6 STANDARD URBANISTICI

INC	La dotazione di aree per standard, quantificata ai sensi dei commi 2 e 3, articolo 12 delle presenti NDA, deve essere monetizzata, salvo che, con Deliberazione della Giunta Comunale, ne venga richiesto il reperimento totale o parziale; in tal caso il titolo abilitativo deve essere corredato da convenzione o atto unilaterale concernente la cessione o l'assoggettamento all'uso pubblico delle aree.
PCC e SUE	Mediante cessione o assoggettamento all'uso pubblico deve essere garantito il reperimento delle aree a parcheggio e relativo verde di arredo, nella misura del 50% della dotazione complessiva degli standard, quantificata ai sensi dei commi 2 e 3, articolo 12 delle presenti NDA; la restante quota può essere monetizzata, salvo che, con Deliberazione della Giunta Comunale, ne venga richiesto il reperimento totale o parziale; in applicazione dei criteri di cui all'articolo 21, comma 4 bis della LR 56/77, la Giunta Comunale può altresì disporre che siano monetizzate anche le dotazioni di standard relative al parcheggio, in particolare qualora le superfici da reperire siano inferiori a mq 30 o sia oggettivamente dimostrabile l'impossibilità di ricavarle in fregio alla viabilità o in posizione agevolmente accessibile dalla strada.

7 PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI

■ Completamenti e adeguamenti infrastrutturali.

L'ammissibilità degli interventi edificatori è subordinata alla verifica della adeguatezza e funzionalità delle infrastrutture, con particolare riguardo a viabilità, acquedotto e fognatura (bianca e nera). Il Comune può pertanto condizionare il rilascio dei titoli abilitativi all'esecuzione dei necessari adeguamenti infrastrutturali, anche con riferimento a esigenze del contesto insediativo.

■ Viabilità.

In caso di demolizione con ricostruzione o di rifacimenti delle recinzioni il Comune può ridefinire il filo di fabbricazione lungo le strade e le vie pubbliche interne agli agglomerati, prevedendo l'arretramento ove giudicato necessario per il miglioramento della viabilità.

Vanno comunque salvaguardati i tratti della trama viaria storica di rilevanza paesistica e architettonica e le pavimentazioni in ciottoli e lastre di pietra esistenti.

■ Edifici soggetti a conservazione tipologica.

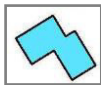


Su tali edifici, individuati con apposita campitura sulle tavole di PRG, gli interventi edilizi devono accuratamente preservare e assecondare le caratteristiche architettoniche originarie dei fabbricati, con speciale riguardo agli elementi strutturali (scale, volte, androni, ecc.) e decorativi (affreschi, fregi, cornici, ecc.).

Subordinatamente al parere favorevole della Commissione Locale per il Paesaggio (ex [articolo 49, comma 7, LR 56/1977](#)), è inoltre possibile ampliare gli edifici fino al 20% della Sul, per un massimo di 50 mq e un minimo di 25 mq comunque consentito, allo scopo di migliorarne la funzionalità ed eventualmente suddividerli in più unità abitative, anche con parziali cambi di destinazione d'uso per l'inserimento di nuove funzioni urbane; la realizzazione di tali ampliamenti deve in ogni caso salvaguardare i caratteri di pregio degli edifici, con particolare riguardo ai fronti prospicienti gli spazi pubblici. Gli eventuali interventi di integrazione pertinenziale devono risultare perfettamente inseriti nella cornice ambientale e architettonica e sono comunque subordinati



nati alla preventiva riqualificazione o sostituzione degli edifici accessori esistenti non conformi al contesto.

■ Edifici soggetti a riconfigurazione tipologica.



Sugli edifici così classificati, gli interventi edilizi eccedenti la ristrutturazione edilizia sono soggetti a permesso di costruire convenzionato e subordinati alla riqualificazione complessiva e contestuale dei fabbricati mediante l'eliminazione degli elementi non coerenti al contesto, o con la realizzazione di opere per la mitigazione dell'impatto ambientale, riferite in particolare alla ricomposizione formale delle facciate e delle coperture. La convenzione (o atto unilaterale di impegno per i casi di maggiore semplicità) dovrà precisare dettagliatamente le caratteristiche di tali opere e i termini per la loro esecuzione.

8 PRESCRIZIONI PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA


Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE III  delle presenti NDA e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dall'Elaborato G.4 .

■ Classi di pericolosità delle singole aree


A titolo indicativo di massima si riportano di seguito le classi di pericolosità di ciascuna area:

- Classe I: RR1, RR 2, RR3, RR4, RR5, RR6, RR7 (parte est), RR8, RR9, RR10, RR11, RR12, RR13 (parte est), RR14, RR15 (parte est), RR16, RR22, RR23, RR24, RR28 (parte est);
- Classe II: RR7 (parte ovest), RR13 (parte ovest), RR15 (parte ovest), RR17, RR18, RR19, RR20, RR21, RR26 (parte est), RR27 (quasi interamente), RR28 (parte centrale);
- Classe IIIb3: RR25, RR26 (parte ovest), RR27 (margine sud), RR28 (margine ovest).

9 DIRETTIVE PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE IV  delle presenti NDA.


■ Aree localizzate all'interno dell'ambito definito dal progetto "Novara in Rete"

Per tutte le aree ricadenti all'interno dell'ambito definito in base alle risultanze del progetto "Novara in rete" e riportato nella sua perimetrazione dalle tavole di PRGC, si richiamano le prescrizioni di cui al comma 7, articolo 62  delle NDA.

10 INDIRIZZI DI PROGETTAZIONE URBANISTICO-ARCHITETTONICA

■ Inserimento urbano-architettonico degli interventi.

La progettazione dei nuovi insediamenti deve perseguire il corretto inserimento paesaggistico; pertanto le forme compositive, il posizionamento sul terreno, i materiali e le coperture devono risultare coerenti tra loro e con l'intorno edificato senza determinare ulteriori impatti; in particolare, devono essere evitati modelli ripetitivi a tipologia isolata e si devono privilegiare le caratteristiche costruttive ed i materiali della tradizione costruttiva locale. L'Amministrazione comunale, fin dalla predisposizione dei SUE, ha facoltà di stabilire specifiche condizioni all'orientamento degli edifici, alle loro forme aggregative e, in genere, a quanto possa concorrere al raggiungimento dei suddetti obiettivi.

Si richiamano, quale utile supporto esemplificativo, i contenuti del manuale pubblicato dalla Regione Piemonte (approvato con DGR n.30-13616 del 22/3/2010 ): "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti: buone pratiche per la progettazione edilizia".

■ Tutela dei valori edilizi e tipologico-formali costituenti matrice ambientale

In occasione di qualsiasi intervento edilizio sui fabbricati di antica formazione i progetti devono rilevare la presenza di peculiarità tipologico-formali, evidenziando i valori meritevoli di conservazione e riproposizione; in riferimento a tali elementi di pregio, la progettazione deve proporre soluzioni che garantiscano la loro conservazione e valorizzazione, pur in presenza di mutamenti funzionali o trasformazioni dell'organismo edilizio.

È comunque vietata la demolizione anche parziale degli elementi di pregio, se non nei casi di documentata instabilità statica, nel qual caso dovranno essere fedelmente ricostruiti.


Il Comune, in coerenza con i criteri sopra enunciati e su parere della Commissione Edilizia, ove nominata, e della Commissione Locale per il Paesaggio, ove competente, può imporre modifiche progettuali finalizzate alla tutela dei valori dell'architettura tradizionale, sia prescrivendo espres-

samente la conservazione di specifici elementi, sia condizionando la realizzazione di ristrutturazioni e nuovi corpi edilizi (anche ampliamenti e strutture pertinenziali) alla ricerca di soluzioni compositive che ne garantiscano l'adeguata integrazione nel contesto.

art. 92

AREE RESIDENZIALI CONSOLIDATE ATTUATE CON SUE | RP

1 CARATTERIZZAZIONE

Ambiti urbanizzati o in corso di completamento (individuati come zone C ex articolo 2 del DM 1444/1968 ) , secondo le previsioni dei PRGC, attuate con piani esecutivi o permessi convenzionati.

2 FINALITÀ DEL PRG

Conferma delle quote edilizie realizzate o previste dai SUE già approvati e adeguamento funzionale degli edifici esistenti; completamento e integrazione dei sistemi infrastrutturali e dei servizi pubblici.

3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE  art.4]

r	residenziale	●
t1	ricettività alberghiera	●
t2	ricettività extralberghiera	●
t3	ricettività all'aperto	-
t4	ricettività di mero supporto	●
p1a	attività artigianali compatibili con gli insediamenti residenziali	●
p1b	attività artigianali compatibili con gli insediamenti misti	-
p1c	attività artigianali compatibili con le zone di intensa attività umana	-
p2	attività artigianali e industrie a basso impatto ambientale	-
p3	attività artigianali e industrie da sottoporre a verifica di impatto ambientale	-
d	direzionale	●
c1	commercio al dettaglio	● (1)
c2	commercio all'ingrosso	-
a1	attività agricola imprenditoriale	-
a2	attività agricola non imprenditoriale	-
s1	servizi per l'istruzione	●
s2	servizi per l'assistenza e la sanità	●
s3	servizi per funzioni amministrative, socio-culturali e religiose	●
s4	servizi per funzioni aggregative a intenso carico di pubblico	●
s5	servizi per lo sport e la fruizione del verde	●
s6	servizi per la mobilità	●
s7	servizi a supporto delle attività economiche	●
s8	servizi tecnologici e cimiteriali	●
s9	servizi per la qualità e la sicurezza del territorio	●

Note

(1) Secondo le compatibilità insediative definite all'articolo 72  delle presenti NDA.

4 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI [art.5]

	INC	PCC	SUE
It	-	-	-
IF	esistente (1)	-	-
Ut	-	-	-
UF	-	-	-
Rc	maggiore tra esistente e 30% (1)	-	-
H	maggiore tra esistente e 7,50 m	-	-

Note

(1) Fatti salvi gli incrementi ammessi per ristrutturazione, ampliamento e integrazione pertinenziale.

5 INTERVENTI EDILIZI AMMESSI [art.6]

		INC	PCC	SUE
MO	manutenzione ordinaria	●	-	-
MS	manutenzione straordinaria	●	-	-
RC	restauro e risanamento conservativo	●	-	-
RE	ristrutturazione edilizia	●	-	-
AF	ampliamento funzionale	●(1)	-	-
IP	integrazione pertinenziale	●(2)	-	-
SE	sostituzione edilizia	-	-	-
NC	nuova costruzione	-	-	-
RU	ristrutturazione urbanistica	-	-	-

Note

(1) Fino a un massimo di 25 mq per ogni unità; ampliamenti della superficie coperta per la realizzazione di porticati e terrazzi sono ammessi nel rispetto di Rc e, in deroga al medesimo, per una SC non superiore al 20% della Sul dell'edificio principale. Il progetto di interventi eseguiti su edifici a gestione condominiale deve valutare l'impatto estetico e funzionale rispetto all'intero edificio ed essere condiviso dall'assemblea di condominio.

(2) È ammessa la realizzazione delle seguenti integrazioni pertinenziali:

- fabbricati interrati;
- tettoie e bassi fabbricati in deroga a Rc fino a mq 30 di Sc per ogni unità abitativa;
- serre, strutture aperte e manufatti per l'arredo di orti e giardini.

8 PRESCRIZIONI PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE III [art.5] delle presenti NDA e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dall'Elaborato G.4 [art.5].

Classi di pericolosità delle singole aree

A titolo indicativo di massima si riportano di seguito le classi di pericolosità di ciascuna area:

- Classe I: RP1, RP2.

8 DIRETTIVE PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE IV [art.5] delle presenti NDA.

art. 93

AREE RESIDENZIALI ESAURITE | RE**1 CARATTERIZZAZIONE**

Aree edificate sature a prevalente destinazione residenziale, nelle quali coesistono gli insediamenti di debole impianto urbanistico di formazione meno recente e quelli realizzati o realizzandi in attuazione del PRG vigente, caratterizzati da un'edificazione intensiva, di tipologia plurifamiliare o uni-bifamiliare su lottizzazione di piccolo taglio.

2 FINALITÀ DEL PRG

Conferma delle quote edilizie realizzate e adeguamento funzionale degli edifici esistenti, anche attraverso contenuti ampliamenti; completamento e integrazione dei sistemi infrastrutturali e dei servizi pubblici.

3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE [ art.4]

r	residenziale	●
t1	ricettività alberghiera	●
t2	ricettività extralberghiera	●
t3	ricettività all'aperto	-
t4	ricettività di mero supporto	●
p1a	attività artigianali compatibili con gli insediamenti residenziali	●
p1b	attività artigianali compatibili con gli insediamenti misti	-
p1c	attività artigianali compatibili con le zone di intensa attività umana	-
p2	attività artigianali e industrie a basso impatto ambientale	-
p3	attività artigianali e industrie da sottoporre a verifica di impatto ambientale	-
d	direzionale	●
c1	commercio al dettaglio	● (1)
c2	commercio all'ingrosso	-
a1	attività agricola imprenditoriale	-
a2	attività agricola non imprenditoriale	-
s1	servizi per l'istruzione	●
s2	servizi per l'assistenza e la sanità	●
s3	servizi per funzioni amministrative, socio-culturali e religiose	●
s4	servizi per funzioni aggregative a intenso carico di pubblico	●
s5	servizi per lo sport e la fruizione del verde	●
s6	servizi per la mobilità	●
s7	servizi a supporto delle attività economiche	●
s8	servizi tecnologici e cimiteriali	●
s9	servizi per la qualità e la sicurezza del territorio	●

Note

(1) Secondo le compatibilità insediative definite all'articolo 72  delle presenti NDA.

4 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI [art.5]

	INC	PCC	SUE
It	-	-	-
IF	esistente (1)		
Ut	-	-	-
UF	-	-	-
Rc	40%		
H	7,50 m		

note

(1) Fatti salvi gli ampliamenti ammessi ed eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica.

5 INTERVENTI EDILIZI AMMESSI [art.6]

		INC	PCC	SUE
MO	manutenzione ordinaria	●	-	-
MS	manutenzione straordinaria	●	-	-
RC	restauro e risanamento conservativo	●	-	-
RE	ristrutturazione edilizia	● (1)	-	-
AF	ampliamento funzionale	● (2)	-	-
IP	integrazione pertinenziale	● (3)	-	-
SE	sostituzione edilizia	● (4) (5)	-	-
NC	nuova costruzione	-	● (6)	-
RU	ristrutturazione urbanistica	-	-	● (7)

Note

- (1) Purché con la eventuale sopraelevazione del tetto non vengano superati i 3 piani fuori terra e l'altezza massima di m 10,00.
- (2) Per edifici uni-bi-trifamiliari, fino al 30% della Sul esistente per ogni unità abitativa o terziaria, con un minimo comunque concesso di 30 mq; per edifici con più di tre unità, fino a un massimo di 30 mq per ogni unità, purché sulla base di un progetto esteso a tutto il fabbricato; ampliamenti della superficie coperta per la realizzazione di porticati e terrazzi sono ammessi nel rispetto di Rc e, in deroga al medesimo, per una Sc non superiore al 20% della Sul dell'edificio principale.
- (3) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE I / Titolo V delle presenti NDA, è ammessa la realizzazione delle seguenti integrazioni pertinenziali:
 - fabbricati interrati;
 - tettoie e bassi fabbricati nel rispetto di Rc = 30%;
 - tettoie e bassi fabbricati in deroga a Rc fino a mq 30 di Sc per ogni unità abitativa;
 - serre, strutture aperte e manufatti per l'arredo di orti e giardini.
- (4) Gli edifici minori (bassi fabbricati e strutture analoghe) non computabili come volumetrie abitative o assimilabili possono essere ricostruiti con incrementi di superficie del 20%, anche integrati negli edifici principali, ferme restando la destinazione accessoria e una migliore armonizzazione con il contesto.
- (5) Gli interventi di ricostruzione o sostituzione edilizia non possono comportare entità volumetriche superiori a quelle preesistenti, fatte salve le possibilità di incremento ammesse per gli interventi di adeguamento igienico funzionale e di integrazione pertinenziale. Inoltre tali interventi devono comunque sempre determinare la realizzazione di un prodotto edilizio che concorra alla riqualificazione formale ed ambientale del contesto di riferimento.
- (6) Attuabile come ampliamento degli edifici esistenti, anche in caso di loro sostituzione, solo con il trasferimento di cubatura da aree residenziali o con l'apporto dei diritti edificatori perequativi e compensativi, a condizione che sul lotto non venga superato l'If = 1,0 mc/mq.
- (7) Il Consiglio Comunale, con proprie deliberazioni assunte anche su proposta di attuatori privati, può perimetrare ambiti territoriali da riqualificare con interventi di ristrutturazione urbanistica mediante piani attuativi di iniziativa pubblica o convenzionati di iniziativa privata. Le deliberazioni di cui sopra devono essere corredate da disposizioni particolari concernenti i criteri progettuali e attuativi dell'area, con riferimento al suo inserimento nel contesto urbanistico e ambientale, all'impianto insediativo, alle dotazioni infrastrutturali e alle tipologie

edilizie. I nuovi insediamenti possono essere dimensionati in ragione di $It = 0,6 \text{ mc/mq}$, elevabile fino a $1,0 \text{ mc/mq}$ con trasferimenti di capacità edificatoria o prevedendo la ricostruzione delle consistenze edilizie preesistenti.

6 STANDARD URBANISTICI

INC	La dotazione di aree per standard, quantificata ai sensi dei <u>commi 2 e 3, articolo 12</u> delle presenti NDA, deve essere monetizzata, salvo che, con Deliberazione della Giunta Comunale, ne venga richiesto il reperimento totale o parziale; in tal caso il titolo abilitativo deve essere corredato da convenzione o atto unilaterale concernente la cessione o l'assoggettamento all'uso pubblico delle aree.
PCC e SUE	Mediante cessione o assoggettamento all'uso pubblico deve essere garantito il reperimento delle aree a parcheggio e relativo verde di arredo, nella misura del 50% della dotazione complessiva degli standard, quantificata ai sensi dei <u>commi 2 e 3, articolo 12</u> delle presenti NDA; la restante quota può essere monetizzata, salvo che, con Deliberazione della Giunta Comunale, ne venga richiesto il reperimento totale o parziale; in applicazione dei criteri di cui all' <u>articolo 21, comma 4 bis della LR 56/1977</u> , la Giunta Comunale può altresì disporre che siano monetizzate anche le dotazioni di standard relative al parcheggio, in particolare qualora le superfici da reperire siano inferiori a mq 30 o sia oggettivamente dimostrabile l'impossibilità di ricavarle in fregio alla viabilità o in posizione agevolmente accessibile dalla strada. Ulteriori o diverse disposizioni particolari sono riportate al comma 7 del presente articolo con riferimento alle singole aree.

7 PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI

■ Completamenti e adeguamenti infrastrutturali

L'ammissibilità degli interventi edificatori è subordinata alla verifica della adeguatezza e funzionalità delle infrastrutture, con particolare riguardo a viabilità, acquedotto e fognatura (bianca e nera). Il Comune può pertanto condizionare il rilascio dei titoli abilitativi all'esecuzione dei necessari adeguamenti infrastrutturali, anche con riferimento alle esigenze del contesto insediativo.

■ Completamento attuativo dei PEC già approvati

Ai sensi dell'articolo 125, comma 2 delle presenti NDA, sono fatti salvi i PEC già approvati alla data di adozione preliminare del PRG ed è pertanto consentito completarne l'attuazione.

8 PRESCRIZIONI PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE III delle presenti NDA e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dall'Elaborato G.4.

■ Classi di pericolosità delle singole aree


A titolo indicativo di massima si riportano di seguito le classi di pericolosità di ciascuna area:

- Classe I: RE1, RE2, RE3, RE5, RE6, RE7, RE8, RE9, RE11, RE12, RE13, RE15 (parte nord-est), RE16, RE20 (parte est), RE24, RE25, RE26, RE27, RE28, RE29, RE30, RE31, RE32 (parte est), RE33, RE34 (parte sud), RE35, RE36, RE37, RE38, RE39, RE40, RE41, RE42, RE43, RE44, RE49, RE50, RE51, RE52, RE53, RE54, RE55, RE56, RE57, RE58, RE59, RE60, RE61, RE68, RE69, RE70, RE71, RE72 (parte sud), RE74, RE75 (parte sud), RE76 (quasi interamente), RE77 (parte est), RE78, RE83 (parte ovest);
- Classe II: RE4, RE14, RE15 (parte sud ovest), RE19, RE20 (parte ovest), RE23 (parte est), RE45 (parte est), RE46, RE47, RE48, RE65, RE66, RE67, RE72 (parte nord), RE73 (intera parte edificata ad ovest), RE75 (parte nord), RE76 (parte est), RE79 (parte est), RE80 (parte est), RE81, RE82, RE83 (parte est), RE85 (parte nord), RE86 (parte ovest);
- Classe IIIa: RE23 (parte ovest), RE32 (parte sud), RE34 (parte nord), RE45 (margine ovest), RE73 (parte est), RE77 (parte ovest), RE79 (margine ovest), RE80 (parte ovest), RE85 (parte sud), RE86 (parte est);
- Classe IIIb2: RE17, RE18, RE21, RE22, RE62, RE63, RE64;
- Classe IIIb3: RE32 (parte nord ovest), RE77 (margine ovest), RE84.

■ Aree ricadenti all'interno delle zone M del PGRA


Ricadono all'interno delle zone M del PGRA le seguenti aree:

RE4 (parte), RE22 (parte), RE62, RE63, RE64, RE86 (parte).


A tali ambiti si applicano i disposti della DGR 25-7286 del 30 luglio 2018  e s.m.i.

9

DIRETTIVE PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE IV  delle presenti NDA.


■ Aree localizzate all'interno dell'ambito definito dal progetto "Novara in Rete"

Per tutte le aree ricadenti all'interno dell'ambito definito in base alle risultanze del progetto "Novara in rete" e riportato nella sua perimetrazione dalle tavole di PRGC, si richiamano le prescrizioni di cui al comma 7, articolo 62  delle NDA.

10

INDIRIZZI DI PROGETTAZIONE URBANISTICO-ARCHITETTONICA

Tutti gli interventi di ristrutturazione messi in atto sul patrimonio edificato, la progettazione esecutiva degli interventi di ampliamento e di quelli di ristrutturazione urbanistica, devono essere occasione di riqualificazione dei rispettivi contesti urbani.

Si richiamano, quale utile supporto esemplificativo, i contenuti del manuale pubblicato dalla Regione Piemonte (approvato con DGR n.30-13616 del 22/3/2010 ): "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti: buone pratiche per la progettazione edilizia".

11

PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LE SINGOLE AREE

■ Prescrizione particolari per singoli edifici

- 1 [area **RE24**] É ammessa "una tantum" la realizzazione di un fabbricato accessorio all'attività di ristorazione esistente, con un superficie coperta massima di 70 mq e una altezza fuori terra di m. 3,50.

art. 94

AREE RESIDENZIALI DI RIORDINO E INTEGRAZIONE | RI

1 CARATTERIZZAZIONE

Aree prevalentemente edificate a destinazione residenziale con residue possibilità di completamento, nelle quali coesistono gli insediamenti di debole impianto urbanistico di formazione recente e quelli realizzati con maggiori dotazioni infrastrutturali, in attuazione del PRG vigente.

2 FINALITÀ DEL PRG

Conferma delle quote edilizie realizzate e adeguamento funzionale degli edifici esistenti, anche attraverso il loro eventuale ampliamento non oltre la concorrenza della densità edilizia di zona; possibilità di realizzare ulteriori singole unità abitative all'interno dei residui lotti liberi interstiziali o a saturazione di densità edilizie non completamente utilizzate, soprattutto al fine di contenere gli sviluppi residenziali marginali all'abitato e di agevolare la permanenza dei nuovi nuclei familiari accanto a quelli d'origine.

3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE [art.4]

r	residenziale	●
t1	ricettività alberghiera	●
t2	ricettività extralberghiera	●
t3	ricettività all'aperto	-
t4	ricettività di mero supporto	●
p1a	attività artigianali compatibili con gli insediamenti residenziali	●
p1b	attività artigianali compatibili con gli insediamenti misti	-
p1c	attività artigianali compatibili con le zone di intensa attività umana	-
p2	attività artigianali e industrie a basso impatto ambientale	-
p3	attività artigianali e industrie da sottoporre a verifica di impatto ambientale	-
d	direzionale	●
c1	commercio al dettaglio	● (1)
c2	commercio all'ingrosso	-
a1	attività agricola imprenditoriale	-
a2	attività agricola non imprenditoriale	-
s1	servizi per l'istruzione	●
s2	servizi per l'assistenza e la sanità	●
s3	servizi per funzioni amministrative, socio-culturali e religiose	●
s4	servizi per funzioni aggregative a intenso carico di pubblico	●
s5	servizi per lo sport e la fruizione del verde	●
s6	servizi per la mobilità	●
s7	servizi a supporto delle attività economiche	●
s8	servizi tecnologici e cimiteriali	●
s9	servizi per la qualità e la sicurezza del territorio	●

Note

(1) Secondo le compatibilità insediative definite all'articolo 72 delle presenti NDA.

4 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI [art.5]

	INC	PCC	SUE
It	-	-	-
IF	0,4 mc/mq (1)		
Ut	-	-	-
UF	-	-	-
Rc	35%		
H	7,50 m		

Note

(1) Applicabile come It in interventi convenzionati ed elevabile fino a 0,8 mc/mq con trasferimenti di cubatura e di diritti edificatori perequativi e compensativi.

5 INTERVENTI EDILIZI AMMESSI [art.6]

		INC	PCC	SUE
MO	manutenzione ordinaria	●	-	-
MS	manutenzione straordinaria	●	-	-
RC	restauro e risanamento conservativo	●	-	-
RE	ristrutturazione edilizia	●(1)	-	-
AF	ampliamento funzionale	●(2)	-	-
IP	integrazione pertinenziale	●(3)	-	-
SE	sostituzione edilizia	●(4)	●(4)	-
NC	nuova costruzione	●(5) (6)	●(5) (6)	-
RU	ristrutturazione urbanistica	-	-	●(7)

Note

- (1) Purché con la eventuale sopraelevazione del tetto non vengano superati i 3 piani fuori terra e l'altezza massima di m 10,00.
- (2) Per edifici uni-bi-trifamiliari, fino al 30% della Sul esistente per ogni unità abitativa o terziaria, con un minimo comunque concesso di 30 mq; per edifici con più di tre unità, fino a un massimo di 30 mq per ogni unità, purché sulla base di un progetto esteso a tutto il fabbricato; ampliamenti della superficie coperta per la realizzazione di porticati e terrazzi sono ammessi nel rispetto di Rc.
- (3) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE I / Titolo V delle presenti NDA, è ammessa la realizzazione delle seguenti integrazioni pertinenziali:
- fabbricati interrati;
 - tettoie e bassi fabbricati nel rispetto di Rc = 35%;
 - tettoie e bassi fabbricati in deroga a Rc fino a mq 30 di Sc per ogni unità abitativa;
 - serre, strutture aperte e manufatti per l'arredo di orti e giardini.
- (4) Eventuali volumetrie preesistenti eccedenti $I_f = 0,8$ mc/mq non possono essere ricostruite in loco, ma possono essere trasferite ai sensi dell'articolo 11 delle presenti NDA, nell'ambito di interventi convenzionati.
- (5) Con intervento diretto sono ammessi ampliamenti, nei limiti della densità e degli altri parametri di zona, anche per la creazione di una ulteriore unità abitativa, mentre quando vengano realizzate due o più unità abitative o assimilabili è obbligatorio il ricorso a permesso convenzionato, con reperimento delle relative aree per servizi nei termini specificati alla voce "standard urbanistici".
- (6) Nuove unità abitative indipendenti, nei limiti della densità e degli altri parametri di zona, sono realizzabili unicamente:
- nell'ambito pertinenziale di edifici esistenti;
 - su lotti risultanti liberi alla data di adozione preliminare del PRG;
 - in caso di frazionamento dal quale risulti rispettato l'indice fondiario stabilito da PRG sia per l'edificio esistente sul lotto di pertinenza, sia per quello edificabile sul lotto residuo;
- Il ricorso a permesso convenzionato è obbligatorio per la ulteriore creazione di due o più unità abitative o assimilabili (anche se realizzate in tempi successivi). La convenzione deve disciplinare sia i necessari collegamenti e gli eventuali adeguamenti infrastrutturali (anche per quanto riguarda la viabilità di accesso e distribuzione), sia il reperimento delle aree per servizi nei

termini specificati al successivo comma 6.

- (7) Il Consiglio Comunale, con proprie deliberazioni assunte anche su proposta di attuatori privati, può perimetrare ambiti territoriali da riqualificare con interventi di ristrutturazione urbanistica mediante piani attuativi di iniziativa pubblica o convenzionati di iniziativa privata. Le deliberazioni di cui sopra devono essere corredate da disposizioni particolari concernenti i criteri progettuali e attuativi dell'area, con riferimento al suo inserimento nel contesto urbanistico e ambientale, all'impianto insediativo, alle dotazioni infrastrutturali e alle tipologie edilizie. I nuovi insediamenti possono essere dimensionati in ragione di $It = 0,4 \text{ mc/mq}$, elevabile fino a $0,8 \text{ mc/mq}$ con trasferimenti di capacità edificatoria o prevedendo la ricostruzione delle consistenze edilizie preesistenti.

6 STANDARD URBANISTICI

INC	La dotazione di aree per standard, quantificata ai sensi dei <u>commi 2 e 3, articolo 12</u> delle presenti NDA, deve essere monetizzata, salvo che, con Deliberazione della Giunta Comunale, ne venga richiesto il reperimento totale o parziale; in tal caso il titolo abilitativo deve essere corredato da convenzione o atto unilaterale concernente la cessione o l'assoggettamento all'uso pubblico delle aree.
PCC e SUE	Mediante cessione o assoggettamento all'uso pubblico deve essere garantito il reperimento delle aree a parcheggio e relativo verde di arredo, nella misura del 50% della dotazione complessiva degli standard, quantificata ai sensi <u>commi 2 e 3, articolo 12</u> delle presenti NDA; la restante quota può essere monetizzata, salvo che, con Deliberazione della Giunta Comunale, ne venga richiesto il reperimento totale o parziale; in applicazione dei criteri di cui all' <u>articolo 21, comma 4 bis della LR 56/1977</u> , la Giunta Comunale può altresì disporre che siano monetizzate anche le dotazioni di standard relative al parcheggio, in particolare qualora le superfici da reperire siano inferiori a mq 30 o sia oggettivamente dimostrabile l'impossibilità di ricavarle in fregio alla viabilità o in posizione agevolmente accessibile dalla strada. Ulteriori o diverse disposizioni particolari sono riportate al comma 7 del presente articolo con riferimento alle singole aree.

7 PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI

■ Completamenti e adeguamenti infrastrutturali

L'ammissibilità degli interventi edificatori è subordinata alla verifica della adeguatezza e funzionalità delle infrastrutture, con particolare riguardo a viabilità, acquedotto e fognatura (bianca e nera). Il Comune può pertanto condizionare il rilascio dei titoli abilitativi all'esecuzione dei necessari adeguamenti infrastrutturali, anche con riferimento alle esigenze del contesto insediativo.

8 PRESCRIZIONI PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE III delle presenti NDA e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dall'Elaborato G.4.

■ Classi di pericolosità delle singole aree

A titolo indicativo di massima si riportano di seguito le classi di pericolosità di ciascuna area:

- Classe I: RI1, RI2, RI3, RI4, RI5 (parte nord-est), RI6, RI7, RI8 (parte nord), RI9a, RI9b, RI10, RI11, RI12, RI13, RI14, RI15, RI16, RI17, RI18, RI19, RI21 (parte est), RI22, RI23, RI24, RI25, RI26, RI30, RI31, RI32 (quasi interamente), RI33 (parte sud);
- Classe II: RI5 (parte sud-ovest), RI8 (parte sud), RI20 (quasi interamente), RI21 (parte ovest), RI28, RI29, RI33 (parte nord), RI34, RI35, RI36 (quasi interamente);
- Classe IIIa: RI20 (parte ovest), RI27 (parte centrale non edificata), RI32 (parte est), RI36 (parte est);
- Classe IIIb3: RI27 (tutta la parte edificata).

■ Aree ricadenti all'interno delle zone M del PGRA

Ricadono all'interno delle zone M del PGRA le seguenti aree: RI27.

A tali ambiti si applicano i disposti della DGR 25-7286 del 30 luglio 2018 e s.m.i.

9 DIRETTIVE PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Per tutte le aree si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE IV delle presenti NDA.

■ **Tutela delle emergenze vegetali esistenti**

L'attuazione dei possibili interventi edificatori deve sempre tenere conto degli apparati vegetali esistenti all'interno degli ambiti, preservando individui gli individui vegetali di grandi dimensioni e le essenze di particolare pregio: l'eventuale abbattimento di esemplari arborei in età adulta deve in ogni caso essere compensata (numericamente e a parità di maturità dell'esemplare) direttamente sull'ambito classificato come RI o sulle connesse aree a verde privato (VP), favorendo ove possibile la continuità con le formazioni arboree circostanti esistenti e in progetto.

■ **Interventi di rafforzamento dei valori ecotonali**

Contestualmente all'attuazione di interventi edificatori che comportino la realizzazione di nuove unità abitative (anche quando non espressamente indicato nelle prescrizioni di cui al successivo comma 11), a integrazione della fascia ecotonale prevista ai sensi del comma 4, articolo 64 delle NDA di PRG da realizzarsi lungo i confini degli ambiti direttamente confrontati con spazi agricoli, deve essere eseguita la piantumazione delle "fasce alberate di rafforzamento ecotonale" indicate in cartografia (anche per le porzioni ricadenti su ambiti classificati dal Piano come verde privato VP), secondo le specifiche precisate al comma 5, articolo 64 delle NDA, per una profondità minima di metri 4,00. Tali interventi possono anche configurarsi, previa verifica delle eventuali formazioni vegetali esistenti (che devono rispondere per consistenza e essenze a quanto definito all'Allegato A delle presenti NDA), come operazioni di rafforzamento degli apparati vegetali già presenti in loco.

■ **Aree localizzate all'interno dell'ambito definito dal progetto "Novara in Rete"**

Per tutte le aree ricadenti all'interno dell'ambito definito in base alle risultanze del progetto "Novara in rete" e riportato nella sua perimetrazione dalle tavole di PRGC, si richiamano le prescrizioni di cui al comma 7, articolo 60 delle NDA.

10 INDIRIZZI DI PROGETTAZIONE URBANISTICO-ARCHITETTONICA

Si richiamano, quale utile supporto esemplificativo, i contenuti del manuale pubblicato dalla Regione Piemonte (approvato con DGR n.30-13616 del 22/3/2010): "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti: buone pratiche per la progettazione edilizia".

11 PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LE SINGOLE AREE

■ **area RI9a**

Tramite la predisposizione di PCC è ammessa la definizione di un intervento di trasformazione esteso all'intero ambito, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- riconfigurazione tipologica dei due fabbricati di tipologia residenziale (o loro sostituzione edilizia, ai sensi dell'articolo 6, comma 6 delle presenti NDA);
- integrale demolizione dei restanti manufatti edilizi che insistono sull'area, recuperando il 50% della volumetria, nel rispetto dell'indice di zona massimo ammesso (cfr. precedente articolo 4); contestualmente all'intervento devono essere realizzato e dismesso (o assoggettato a uso pubblico) il parcheggio PK8 in fregio a via Dante Alighieri e il filare alberato indicato in cartografia, secondo le specifiche del modello C dell'Allegato C alle presenti NDA.

■ **area RI25**

Gli interventi di nuova edificazione possono interessare esclusivamente la porzione dell'area esterna alla fascia di rispetto della struttura cimiteriale; le superfici fondiari comprese entro tale fascia concorrono in ogni caso alla determinazione delle quantità edificabili.

art. 95

AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO | RC

1 CARATTERIZZAZIONE

Porzioni di territorio inedificate interstiziali o strettamente attigue al tessuto edilizio esistente, già urbanizzate o comunque agevolmente allacciabili alle OOUU, la cui utilizzazione edificatoria non comporta alcun costo di soglia o, in alcuni casi, consente la contestuale realizzazione di completamenti e adeguamenti infrastrutturali.

2 FINALITÀ DEL PRG

Utilizzo edificatorio in funzione prevalentemente residenziale con completamento e adeguamento della dotazione infrastrutturale, specie per quanto riguarda la viabilità e i parcheggi pubblici. Integrazione e completamento dei tessuti edilizi esistenti a bassa densità edilizia.

3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE [ art.4]

r	residenziale	●
t1	ricettività alberghiera	●
t2	ricettività extralberghiera	●
t3	ricettività all'aperto	-
t4	ricettività di mero supporto	-
p1a	attività artigianali compatibili con gli insediamenti residenziali	●
p1b	attività artigianali compatibili con gli insediamenti misti	-
p1c	attività artigianali compatibili con le zone di intensa attività umana	-
p3	attività artigianali e industrie da sottoporre a verifica di impatto ambientale	-
d	direzionale	●
c1	commercio al dettaglio	● (1)
c2	commercio all'ingrosso	-
a1	attività agricola imprenditoriale	-
a2	attività agricola non imprenditoriale	-
s1	servizi per l'istruzione	●
s2	servizi per l'assistenza e la sanità	●
s3	servizi per funzioni amministrative, socio-culturali e religiose	●
s4	servizi per funzioni aggregative a intenso carico di pubblico	●
s5	servizi per lo sport e la fruizione del verde	●
s6	servizi per la mobilità	●
s7	servizi a supporto delle attività economiche	●
s8	servizi tecnologici e cimiteriali	●
s9	servizi per la qualità e la sicurezza del territorio	●

Note

(1) Secondo le compatibilità insediative definite all'articolo 72  delle presenti NDA.

4 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI [art.5]

	INC	PCC	SUE
It	-	0,4 mc/mq (1) (2)	
IF	0,4 mc/mq	-	-
Ut	-	-	-
UF	-	-	-
Rc	30%	35%	
H	7,50 m	7,50 m	

Note

- (1) Elevabile fino a 0,80 mc/mq con trasferimenti di cubatura e di diritti edificatori perequativi e compensativi;
 (2) Per l'area RC13 l'indice è elevabile fino a 1 mc/mq.

5 INTERVENTI EDILIZI AMMESSI [art.6]


		INC	PCC	SUE
MO	manutenzione ordinaria	-	-	-
MS	manutenzione straordinaria	-	-	-
RC	restauro e risanamento conservativo	-	-	-
RE	ristrutturazione edilizia	-	-	-
AF	ampliamento funzionale	-	-	-
IP	integrazione pertinenziale	● (1)	● (1)	● (1)
SE	sostituzione edilizia	-	-	-
NC	nuova costruzione	● (2) (3)	● (2) (3)	● (2) (3)
RU	ristrutturazione urbanistica	-	-	-

Note

- (1) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE I / Titolo V delle presenti NDA, è ammessa la realizzazione delle seguenti integrazioni pertinenziali:
 – fabbricati interrati;
 – tettoie e bassi fabbricati nel rispetto di Rc = 30%;
 – tettoie e bassi fabbricati in deroga a Rc fino a mq 30 di Sc per ogni unità abitativa;
 – serre, strutture aperte e manufatti per l'arredo di orti e giardini.
- (2) Secondo le indicazioni cartografiche e le prescrizioni particolari formulate per ogni singola area, sono attuabili con intervento diretto i lotti già urbanizzati e integrati nel tessuto esistente, mentre sono soggetti a permesso convenzionato quelli per i quali si rende necessaria la realizzazione di ulteriori integrazioni infrastrutturali, con particolare riferimento alla viabilità di accesso e agli spazi di sosta.
 Qualora la realizzazione degli interventi comporti maggiori complessità organizzative il Comune può sempre assoggettare l'attuazione a Piano Esecutivo Convenzionato, definendone il perimetro con ricorso alle procedure dell'articolo 17, commi 12 e 13 della LR 56/77.
- (3) Sugli edifici realizzati, in caso di sfruttamento parziale della capacità edificatoria ammessa, sono successivamente applicabili tutti gli interventi di trasformazione ed eventuale ampliamento, nei limiti degli indici e dei parametri del presente articolo, fermo restando che le quote di standard devono essere interamente reperite, sulla base della capacità edificatoria massima dell'area, in occasione del primo intervento edificatorio.

6 STANDARD URBANISTICI

INC	La dotazione di aree per standard, quantificata ai sensi dei commi 2 e 3, articolo 12 delle presenti NDA, deve essere monetizzata, salvo che, con Deliberazione della Giunta Comunale, ne venga richiesto il reperimento totale o parziale; in tal caso il titolo abilitativo deve essere corredato da convenzione o atto unilaterale concernente la cessione o l'assoggettamento all'uso pubblico delle aree.
PCC e SUE	Mediante cessione o assoggettamento all'uso pubblico deve essere garantito il reperimento delle aree a parcheggio e relativo verde di arredo, nella misura del 50% della dotazione complessiva degli standard, quantificata ai sensi dei commi 2 e 3, articolo 12

delle presenti NDA; la restante quota può essere monetizzata, salvo che, con Deliberazione della Giunta Comunale, ne venga richiesto il reperimento totale o parziale; in applicazione dei criteri di cui all'articolo 21, comma 4 bis della LR 56/1977 , la Giunta Comunale può altresì disporre che siano monetizzate anche le dotazioni di standard relative al parcheggio, in particolare qualora le superfici da reperire siano inferiori a mq 30 o sia oggettivamente dimostrabile l'impossibilità di ricavarle in fregio alla viabilità o in posizione agevolmente accessibile dalla strada.
Ulteriori o diverse disposizioni particolari sono riportate al comma 7 del presente articolo con riferimento alle singole aree.

7 PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI

■ Regime di proprietà delle aree per infrastrutture pubbliche.




Devono essere sempre dismessi i sedimi di viabilità pubblica, mentre, a discrezione del Comune, può essere previsto l'assoggettamento a uso pubblico delle aree per servizi, con onere manutentivo a carico degli attuatori.

■ Requisiti qualitativi delle aree per servizi.

Le indicazioni cartografiche relative a viabilità di accesso e servizi, pertinenti a lotti attuabili con interventi convenzionati, sono modificabili in caso di necessario adattamento all'esatta posizione dei confini catastali o per la dimostrata esigenza di migliore inserimento degli edifici in progetto che garantisca in ogni caso superfici pubbliche di buona fruibilità e di dimensione adeguata, evitando in ogni caso il frazionamento delle stesse.

La quota di superficie relativa al verde, da dismettere e/o assoggettare ad uso pubblico, deve risultare integrata nelle aree di sosta e parcheggio con funzione di arredo urbano, al fine di concorrere alla qualità ambientale delle aree di pertinenza dei nuovi insediamenti.

8 PRESCRIZIONI PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA


Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE III  delle presenti NDA, alle indicazioni dell'Elaborato G.1.2  e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dall'Elaborato G.4 .

■ Classi di pericolosità delle singole aree


A titolo indicativo di massima si riportano di seguito le classi di pericolosità di ciascuna area:

- Classe I: RC1, RC2, RC3, RC4, RC5, RC6, RC7, RC8, RC9, RC10, RC11, RC13;
- Classe II: RC14 (parte est), RC15, RC16, RC17, RC18, RC19, RC20 (quasi interamente);
- Classe IIIa: RC20 (parte adiacente il corso d'acqua);
- Classe IIIb2: RC12.



9 DIRETTIVE PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE


Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE IV  delle presenti NDA.

■ Aree localizzate all'interno dell'ambito definito dal progetto "Novara in Rete"

Per tutte le aree ricadenti all'interno dell'ambito definito in base alle risultanze del progetto "Novara in rete" e riportato nella sua perimetrazione dalle tavole di PRGC, si richiamano le prescrizioni di cui al comma 7, articolo 62  delle NDA.

■ Misure di rafforzamento dei valori ecotonali

Contestualmente all'attuazione delle aree (anche quando non espressamente indicato nelle prescrizioni di cui al successivo comma 11), a integrazione delle fasce ecotonali da individuarsi ai sensi del comma 4, articolo 64  delle NDA di PRG, deve essere eseguita la piantumazione delle "fasce alberate di rafforzamento ecotonale" indicate in cartografia, secondo le specifiche precisate al comma 5, articolo 64  delle NDA.

Tale intervento può anche configurarsi, previa verifica delle eventuali formazioni vegetali esistenti (che devono rispondere per consistenza e essenze a quanto definito all'allegato A  delle presenti NDA), come una operazione di rafforzamento degli apparati vegetali già presenti in loco.

10 INDIRIZZI DI PROGETTAZIONE URBANISTICO-ARCHITETTONICA

■ Inserimento urbano architettonico degli interventi

La progettazione dei nuovi insediamenti deve perseguire il corretto inserimento paesaggistico; pertanto le forme compositive, il posizionamento sul terreno, i materiali e le coperture devono risultare coerenti tra loro e con l'intorno edificato senza determinare ulteriori impatti; in particolare, devono essere evitati modelli ripetitivi a tipologia isolata e si devono privilegiare le caratteristiche costruttive ed i materiali della tradizione costruttiva locale. L'Amministrazione comunale, fin dalla predisposizione dei SUE, ha facoltà di stabilire specifiche condizioni all'orientamento degli edifici, alle loro forme aggregative e, in genere, a quanto possa concorrere al raggiungimento dei suddetti obiettivi. Si richiamano, quale utile supporto esemplificativo, i contenuti dei manuali pubblicati dalla Regione Piemonte (approvati con [DGR n.30-13616 del 22/3/2010](#)):

- "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti: buone pratiche per la pianificazione locale";
- "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti: buone pratiche per la progettazione edilizia".

11 PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LE SINGOLE AREE

■ area RC1

L'intervento è soggetto a PCC, la cui convenzione deve prevedere:

- accesso all'area dalla viabilità esistente che si innesta su Via Circonvallazione, a nord dell'ambito di intervento;
- completa rimozione dei fabbricati esistenti sull'area;
- realizzazione e dismissione della porzione di sedime stradale lungo il confine ovest dell'ambito, secondo le indicazioni della cartografia di Piano;
- realizzazione e dismissione (o assoggettamento a uso pubblico) dell'area di parcheggio PK1, comprensiva del "filare alberato" indicato in cartografia, secondo le specifiche dello schema C dell'[Allegato C](#) alle presenti NDA;
- monetizzazione dell'ulteriore fabbisogno di aree per servizi fino alla concorrenza di 25 mq per abitante insediabile.

Nel caso in cui l'attuazione dell'area avvenga per lotti separati, la fase di progettazione relativa al primo permesso di costruire deve garantire l'agevole accesso ai lotti retrostanti.

■ area RC2

L'intervento è soggetto a PCC, la cui convenzione deve prevedere:

- realizzazione e dismissione (o assoggettamento a uso pubblico) dell'area di parcheggio PK5, comprensiva del "filare alberato" indicato in cartografia, secondo le specifiche dello schema A dell'[Allegato C](#) alle presenti NDA;
- monetizzazione dell'ulteriore fabbisogno di aree per servizi fino alla concorrenza di 25 mq per abitante insediabile.

■ area RC3

L'intervento è soggetto a PCC, la cui convenzione deve prevedere:

- realizzazione e dismissione (o assoggettamento a uso pubblico) dell'area di parcheggio PK7, comprensiva del "filare alberato" indicato in cartografia, secondo le specifiche dello schema B dell'[Allegato C](#) alle presenti NDA;
- monetizzazione dell'ulteriore fabbisogno di aree per servizi fino alla concorrenza di 25 mq per abitante insediabile.

■ area RC4

L'intervento è soggetto a PCC, la cui convenzione deve prevedere:

- realizzazione e dismissione (o assoggettamento a uso pubblico) dell'area di parcheggio PK9, comprensiva del "filare alberato" indicato in cartografia, secondo le specifiche dello schema B dell'[Allegato C](#) alle presenti NDA;
- monetizzazione dell'ulteriore fabbisogno di aree per servizi fino alla concorrenza di 25 mq per abitante insediabile.

■ area RC5

L'intervento è soggetto a PCC, la cui convenzione deve prevedere:

- realizzazione e dismissione (o assoggettamento a uso pubblico) dell'area di parcheggio PK10, comprensiva del "filare alberato" indicato in cartografia, secondo le specifiche dello schema C

dell'Allegato C alle presenti NDA;

- monetizzazione dell'ulteriore fabbisogno di aree per servizi fino alla concorrenza di 25 mq per abitante insediabile.

■ area RC6

L'intervento è soggetto a PCC, la cui convenzione deve prevedere:

- realizzazione e dismissione (o assoggettamento a uso pubblico) dell'area di parcheggio PK15, comprensiva del "filare alberato" indicato in cartografia, secondo le specifiche dello schema B dell'Allegato C alle presenti NDA;
- piantumazione della siepe di mitigazione indicata in cartografia, secondo le specifiche di cui all'articolo 66 delle presenti NDA.
- monetizzazione dell'ulteriore fabbisogno di aree per servizi fino alla concorrenza di 25 mq per abitante insediabile.

■ area RC7

L'intervento è soggetto a PCC, la cui convenzione deve prevedere:

- realizzazione e dismissione (o assoggettamento a uso pubblico) dell'area di parcheggio PK18, comprensiva del "filare alberato" indicato in cartografia; l'area di parcheggio deve avere una superficie minima pari a mq 400 e la sua progettazione deve garantire il collegamento viario (per una larghezza minima di metri 5,00) tra via Cippo di Vero e l'area SC4 di pertinenza del polo scolastico;
- dismissione del sedime stradale lungo il confine nord dell'ambito;
- realizzazione e dismissione del sedime stradale indicato in cartografia lungo il confine est dell'ambito, secondo le indicazioni della cartografia e in riferimento ai parametri dimensionali e morfologici definiti per la sezione 4 dell'Allegato B alle presenti NDA;
- piantumazione della siepe di mitigazione indicata in cartografia, secondo le specifiche di cui all'articolo 66 delle presenti NDA.

■ area RC8

È ammessa l'edificazione con intervento diretto, subordinatamente alla monetizzazione del fabbisogno di aree per servizi fino alla concorrenza di 25 mq per abitante insediabile.

■ area RC9

L'intervento è soggetto a PCC, la cui convenzione deve prevedere:

- dismissione del sedime stradale lungo il confine nord dell'ambito, per la superficie necessaria alla realizzazione della rotonda stradale prevista dal PRG;
- piantumazione del filare alberato indicato in cartografia, secondo le specifiche di cui all'articolo 66 delle presenti NDA e internamente all'area di pertinenza della proprietà;
- monetizzazione del fabbisogno di aree per servizi fino alla concorrenza di 25 mq per abitante insediabile.

■ area RC10

L'intervento è soggetto a PCC, la cui convenzione deve prevedere:

- realizzazione e assoggettamento a uso pubblico dell'area di manovra indicata in cartografia, impostata su una circonferenza con diametro pari almeno a metri 10,00;
- monetizzazione dell'intero fabbisogno di aree per servizi fino alla concorrenza di 25 mq per abitante insediabile.

■ area RC11


L'intervento è soggetto a PCC, la cui convenzione deve prevedere:

- accesso all'area dalla viabilità privata esistente che si innesta su Via Guglielmo Marconi, a nord dell'ambito di intervento;
- vincolo alla realizzazione di non più di due unità abitative;
- monetizzazione del fabbisogno di aree per servizi fino alla concorrenza di 25 mq per abitante insediabile.

■ area RC12


L'intervento è, subordinato alla efficacia delle opere di riduzione della pericolosità idraulica e soggetto a PCC, la cui convenzione deve prevedere:

- realizzazione e dismissione (o assoggettamento a uso pubblico) dell'area di parcheggio PK23, comprensiva del "filare alberato" indicato in cartografia, secondo le specifiche dello schema D dell'Allegato C alle presenti NDA;
- monetizzazione dell'ulteriore fabbisogno di aree per servizi fino alla concorrenza di 25 mq per abitante insediabile.

I nuovi edifici, ferma restando la capacità edificatoria dell'area, possono essere realizzati esclusivamente nella porzione dell'ambito di intervento cui è assegnata la classe III di classificazione acustica (cfr. paragrafo 4.6 dell'elaborato di PRG "H – Valutazione di compatibilità con il PCA vigente" )

■ area RC13

L'intervento è soggetto a PCC, la cui convenzione deve prevedere:

- completa rimozione della manica edificata esistente lungo via Giovanni Boniperti; una quota pari al 50% della volumetria demolita può essere ricollocata sull'ambito di intervento, nel rispetto dell'indice massimo di area (1 mc/mq);
- conservazione e valorizzazione delle quinte murarie e degli accessi carrai esistenti lungo i confini nord e est dell'ambito di intervento;
- realizzazione dei filari alberati indicati in cartografia, utilizzando esclusivamente le essenze indicate all'Allegato A  alle presenti NDA per le funzioni "sf", "fu" e "ia";
- monetizzazione del fabbisogno di aree per servizi fino alla concorrenza di 25 mq per abitante insediabile.

Considerata la vicinanza con il contesto architettonico di pregio dell'ex Caserma (area RR12), il progetto deve essere inoltre accompagnato dalla documentazione fotografica e dalle simulazioni digitali necessarie a dimostrare il corretto inserimento paesaggistico delle opere edilizie.

■ area RC14

L'intervento è soggetto a PCC, la cui convenzione deve prevedere:

- realizzazione e assoggettamento a uso pubblico dell'area di manovra indicata in cartografia, impostata su una circonferenza con diametro pari almeno a metri 10,00;
- monetizzazione del fabbisogno di aree per servizi fino alla concorrenza di 25 mq per abitante insediabile.


■ area RC15

L'intervento è soggetto a PCC, la cui convenzione deve prevedere:

- dismissione del sedime stradale lungo il confine nord-est dell'ambito;
- monetizzazione del fabbisogno di aree per servizi fino alla concorrenza di 25 mq per abitante insediabile.


■ area RC16

L'intervento è soggetto a PCC, la cui convenzione deve prevedere:

- realizzazione e dismissione (o assoggettamento a uso pubblico) dell'area di parcheggio PK32, comprensiva del "filare alberato" indicato in cartografia, secondo le specifiche di cui allo schema D dell'Allegato C  alle presenti NDA;
- monetizzazione dell'ulteriore fabbisogno di aree per servizi fino alla concorrenza di 25 mq per abitante insediabile.


■ area RC17

L'intervento è soggetto a PCC, la cui convenzione deve prevedere:

- realizzazione e dismissione (o assoggettamento a uso pubblico) dell'area di parcheggio PK33, comprensiva del "filare alberato" indicato in cartografia, secondo le specifiche di cui allo schema C dell'Allegato C  alle presenti NDA;
- monetizzazione dell'ulteriore fabbisogno di aree per servizi fino alla concorrenza di 25 mq per abitante insediabile.

■ area RC18

L'intervento è soggetto a PCC, la cui convenzione deve prevedere:

- realizzazione e dismissione (o assoggettamento a uso pubblico) dell'area di parcheggio PK34, comprensiva del "filare alberato" indicato in cartografia, secondo le specifiche di cui allo schema C dell'Allegato C  alle presenti NDA;
- monetizzazione dell'ulteriore fabbisogno di aree per servizi fino alla concorrenza di 25 mq per abitante insediabile.

■ area RC19

L'intervento è soggetto a PCC, la cui convenzione deve prevedere:

- monetizzazione degli standard in ragione di 25 mq per abitante insediabile.
- accesso all'area da Via Fontana.

Nel caso in cui l'attuazione dell'area avvenga per lotti separati, la fase di progettazione relativa al primo permesso di costruire deve garantire l'agevole accesso ai lotti retrostanti.

■ **area RC20**

È ammessa l'edificazione con intervento diretto, subordinatamente a:

- completa rimozione dei fabbricati accessori esistenti sull'area;
- monetizzazione del fabbisogno di aree per servizi fino alla concorrenza di 25 mq per abitante insediabile.

art. 96

AREE RESIDENZIALI DI TRASFORMAZIONE | RT

1 CARATTERIZZAZIONE

Parti del territorio comprendenti aree libere inedificate, per lo più limitrofe ad aree urbanizzate esistenti, la cui utilizzazione edificatoria comporta la realizzazione o l'adeguamento di opere infrastrutturali e l'introduzione di elementi di ricucitura e caratterizzazione paesaggistica.

2 FINALITÀ DEL PRG

Utilizzo edificatorio in funzione prevalentemente residenziale. Completamento dell'armatura urbana con costi di soglia limitati e riqualificazione urbana dei tessuti radi periferici e delle aree di porta, tramite la progettazione di insediamenti che, per tipologie e qualità urbano-architettonica, favoriscano la diversificazione dell'offerta immobiliare.

3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE [art.4]

r	residenziale	●
t1	ricettività alberghiera	●
t2	ricettività extralberghiera	●
t3	ricettività all'aperto	-
t4	ricettività di mero supporto	●
p1a	attività artigianali compatibili con gli insediamenti residenziali	●
p1b	attività artigianali compatibili con gli insediamenti misti	-
p1c	attività artigianali compatibili con le zone di intensa attività umana	-
p2	attività artigianali e industrie a basso impatto ambientale	-
p3	attività artigianali e industrie da sottoporre a verifica di impatto ambientale	-
d	direzionale	●
c1	commercio al dettaglio	● (1)
c2	commercio all'ingrosso	-
a1	attività agricola imprenditoriale	-
a2	attività agricola non imprenditoriale	-
s1	servizi per l'istruzione	●
s2	servizi per l'assistenza e la sanità	●
s3	servizi per funzioni amministrative, socio-culturali e religiose	●
s4	servizi per funzioni aggregative a intenso carico di pubblico	●
s5	servizi per lo sport e la fruizione del verde	●
s6	servizi per la mobilità	●
s7	servizi a supporto delle attività economiche	●
s8	servizi tecnologici e cimiteriali	●
s9	servizi per la qualità e la sicurezza del territorio	●

Note

(1) Secondo le compatibilità insediative definite all'articolo 72 [art.4] delle presenti NDA.

4 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI [art.5]

	INC	PCC	SUE
It	-	-	0,4 mc/mq (1)
If	-	-	-
Ut	-	-	-
Uf	-	-	-
Rc	-	-	35%
H	-	-	7,50 m

Note

- (1) Elevabile fino a 0,80 mc/mq con trasferimenti di cubatura e di diritti edificatori perequativi e compensativi.

5 INTERVENTI EDILIZI AMMESSI [art.6]

	INC	PCC	SUE
MO manutenzione ordinaria	-	-	-
MS manutenzione straordinaria	-	-	-
RC restauro e risanamento conservativo	-	-	-
RE ristrutturazione edilizia	-	-	-
AF ampliamento funzionale	-	-	-
IP integrazione pertinenziale	-	-	● (1)
SE sostituzione edilizia	-	-	-
NC nuova costruzione	-	-	● (2) (3)
RU ristrutturazione urbanistica	-	-	-
CD cambio di destinazione d'uso	-	-	-

Note

- (1) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni della PARTE PRIMA / SEZIONE I / Titolo V delle presenti NDA, è ammessa la realizzazione delle seguenti integrazioni pertinenziali:
 – fabbricati interrati;
 – tettoie e bassi fabbricati nel rispetto di Rc = 30%;
 – tettoie e bassi fabbricati in deroga a Rc fino a mq 30 di Sc per ogni unità abitativa;
 – serre, strutture aperte e manufatti per l'arredo di orti e giardini.
- (2) Il PRGC prevede la predisposizione di SUE unitari estesi a tutta la superficie delle singole zone perimetrate in cartografia. Tuttavia nei casi in cui sia oggettivamente impossibile coordinare temporalmente gli intenti edificatori delle proprietà comprese in ogni ambito unitario, è ammessa l'attuazione suddivisa per successivi stralci sempre soggetti a SUE, di estensione urbanisticamente significativa e tra loro proporzionati, purché tale modalità esecutiva non pregiudichi la funzionalità complessiva dell'intera area e purché il Comune assolva al compito di coordinamento previsto dalle presenti norme. L'attuazione parziale dell'ambito per stralci successivi deve comunque seguire un'unica direttrice di sviluppo infrastrutturale, realizzata progressivamente e stabilita dal comune con apposito atto deliberativo in occasione della prima fase di attuazione.
- (3) Sugli edifici realizzati, in caso di sfruttamento parziale della capacità edificatoria ammessa, sono successivamente applicabili con INC tutti gli interventi di trasformazione ed eventuale ampliamento, nei limiti degli indici e dei parametri del presente articolo, fermo restando che le quote di standard devono essere interamente reperite, sulla base della capacità edificatoria massima dell'area, in occasione del primo intervento edificatorio.

6 STANDARD URBANISTICI

INC	La dotazione di aree per standard, quantificata ai sensi dei <u>commi 2 e 3, articolo 12</u> delle presenti NDA, deve essere monetizzata, salvo che, con Deliberazione della Giunta Comunale, ne venga richiesto il reperimento totale o parziale; in tal caso il titolo abilitativo deve essere corredato da convenzione o atto unilaterale concernente la cessione o l'assoggettamento all'uso pubblico delle aree.
-----	---

PCC e SUE	<p>Mediante cessione o assoggettamento all'uso pubblico deve essere garantito il reperimento delle aree a parcheggio e relativo verde di arredo, nella misura del 50% della dotazione complessiva degli standard, quantificata ai sensi dei commi 2 e 3, articolo 12 delle presenti NDA; la restante quota può essere monetizzata, salvo che, con Deliberazione della Giunta Comunale, ne venga richiesto il reperimento totale o parziale; in applicazione dei criteri di cui all'articolo 21, comma 4 bis della LR 56/1977, la Giunta Comunale può altresì disporre che siano monetizzate anche le dotazioni di standard relative al parcheggio, in particolare qualora le superfici da reperire siano inferiori a mq 30 o sia oggettivamente dimostrabile l'impossibilità di ricavarle in fregio alla viabilità o in posizione agevolmente accessibile dalla strada.</p> <p>Ulteriori o diverse disposizioni particolari sono riportate al comma 7 del presente articolo con riferimento alle singole aree.</p>
-----------------	--

7 PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI

■ Regime di proprietà delle aree per infrastrutture pubbliche

In tutte le aree di cui sopra devono essere dismessi i sedimi di viabilità pubblica, mentre, a discrezione del Comune, può essere previsto l'assoggettamento a uso pubblico delle aree per servizi, con onere manutentivo a carico degli attuatori.

■ Requisiti qualitativi delle aree per servizi

Le indicazioni cartografiche relative a viabilità di accesso e servizi, pertinenti a lotti attuabili con interventi convenzionati, sono modificabili in caso di necessario adattamento all'esatta posizione dei confini catastali o per la dimostrata esigenza di migliore inserimento degli edifici in progetto che garantisca in ogni caso superfici pubbliche di buona fruibilità e di dimensione adeguata, evitando in ogni caso il frazionamento delle stesse.

La quota di superficie relativa al verde, da dismettere e/o assoggettare ad uso pubblico, deve risultare integrata nelle aree di sosta e parcheggio con funzione di arredo urbano, al fine di concorrere alla qualità ambientale delle aree di pertinenza dei nuovi insediamenti.

8 PRESCRIZIONI PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni di cui alla [PARTE PRIMA / SEZIONE III](#) delle presenti NDA, alle indicazioni dell'[Elaborato G.1.2](#) e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dall'[Elaborato G.4](#).

■ Classi di pericolosità delle singole aree

A titolo indicativo di massima si riportano di seguito le classi di pericolosità di ciascuna area:

- Classe I: RT1 (quasi interamente), RT2 (parte est), RT3, RT4;
- Classe II: RT1 (parte ovest), RT2 (parte ovest).

■ Aree ricadenti all'interno delle zone M del PGRA

Ricadono all'interno delle zone M del PGRA le seguenti aree: RT1 (parte), RT2 (parte).

A tali ambiti si applicano i disposti della [DGR 25-7286 del 30 luglio 2018](#) e s.m.i.

9 DIRETTIVE PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla [PARTE PRIMA / SEZIONE IV](#) delle presenti NDA.

■ Misure di rafforzamento dei valori ecotonali


Contestualmente all'attuazione delle aree (anche quando non espressamente indicato nelle prescrizioni di cui al successivo comma 11), a integrazione delle fasce ecotonali da individuarsi ai sensi del [comma 4, articolo 64](#) delle NDA di PRG, deve essere eseguita la piantumazione delle "fasce alberate di rafforzamento ecotonale" indicate in cartografia, secondo le specifiche precisate al [comma 5, articolo 64](#) delle NDA.

Tali interventi possono anche configurarsi, previa verifica delle eventuali formazioni vegetali esistenti (che devono rispondere per consistenza e essenze a quanto definito all'[allegato A](#) delle presenti NDA), come operazioni di rafforzamento degli apparati vegetali già presenti in loco.

10 INDIRIZZI DI PROGETTAZIONE URBANISTICO-ARCHITETTONICA

■ Inserimento urbano-architettonico degli interventi

La progettazione dei nuovi insediamenti deve perseguire il corretto inserimento paesaggistico; pertanto le forme compositive, il posizionamento sul terreno, i materiali e le coperture devono risultare coerenti tra loro e con l'intorno edificato senza determinare ulteriori impatti; in particolare, devono essere evitati modelli ripetitivi a tipologia isolata e si devono privilegiare le caratteristiche costruttive ed i materiali della tradizione costruttiva locale. L'Amministrazione comunale, fin dalla predisposizione dei SUE, ha facoltà di stabilire specifiche condizioni all'orientamento degli edifici, alle loro forme aggregative e, in genere, a quanto possa concorrere al raggiungimento dei suddetti obiettivi.




Si richiamano, quale utile supporto esemplificativo, i contenuti dei manuali pubblicati dalla Regione Piemonte (approvati con DGR n.30-13616 del 22/3/2010 ):

- "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti: buone pratiche per la pianificazione locale";
- "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti: buone pratiche per la progettazione edilizia".

11 PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LE SINGOLE AREE

■ area RT1

L'intervento è soggetto a SUE, la cui convenzione deve prevedere:

- riconfigurazione tipologica dell'edificio a destinazione residenziale esistente (o sua sostituzione edilizia, ai sensi dell'articolo 6, comma 6  delle presenti NDA);
- completa rimozione dei restanti fabbricati accessori; una quota pari al 30% della volumetria demolita (con esclusivo riferimento alle strutture edilizie legittimamente esistenti) può essere ricollocata sull'ambito di intervento, nel rispetto dell'indice massimo di area;
- realizzazione e dismissione (o assoggettamento a uso pubblico) della viabilità interna di connessione tra via Circonvallazione e la nuova viabilità prevista dal PRG a prolungamento di via Giovanni Battista Cavagna, per lo sviluppo dell'infrastruttura interno al perimetro di PEC (secondo le indicazioni cartografiche e in riferimento ai parametri dimensionali e morfologici definiti per la sezione 3 dell'Allegato B  alle presenti NDA);
- dismissione del sedime necessario all'ampliamento della carreggiata di via Circonvallazione, per una profondità pari a metri 1,00;
- realizzazione e dismissione (o assoggettamento a uso pubblico) dell'area SV1 (per una superficie minima pari a 850 mq);
- realizzazione e dismissione (o assoggettamento a uso pubblico) dell'area PK2, comprensiva del "filare alberato" indicato in cartografia, secondo le specifiche di cui allo schema C dell'Allegato C  alle presenti NDA;
- monetizzazione dell'eventuale fabbisogno aggiuntivo di aree per servizi (in relazione all'indice fondiario If effettivamente utilizzato), fino alla concorrenza di 25 mq per abitante insediabile.

■ area RT2

L'intervento è soggetto a SUE, la cui convenzione deve prevedere:

- realizzazione e dismissione (o assoggettamento a uso pubblico) dell'area di parcheggio PK3 (per una superficie minima pari a 1.100 mq) comprensiva del "filare alberato" indicato in cartografia; la progettazione esecutiva di tale area deve garantire l'accesso veicolare (per una sezione di carreggiata minima pari a metri 6,00) alla retrostante area RI5;
- dismissione del sedime necessario all'ampliamento della carreggiata di via Circonvallazione, per una profondità pari a metri 1,00;
- monetizzazione dell'eventuale fabbisogno aggiuntivo di aree per servizi (in relazione all'indice fondiario If effettivamente utilizzato), fino alla concorrenza di 25 mq per abitante insediabile.

L'attuazione dell'area è subordinata alla verifica del valore ecologico e paesaggistico degli apparati vegetali che insistono sull'ambito: l'eventuale abbattimento di esemplari arborei in età adulta deve in ogni caso essere compensato numericamente direttamente all'interno dell'area RT, favorendo ove possibile la continuità con le formazioni arboree circostanti esistenti e in progetto.

In ogni caso deve essere mantenuta integra, ed eventualmente rafforzata con nuovi interventi di piantumazione, la fascia verde limitrofa al tracciato di via Circonvallazione, per una profondità

minima pari a 7,00 metri e nel rispetto delle specifiche precisate al comma 5, articolo 64 delle NDA.

■ area RT3

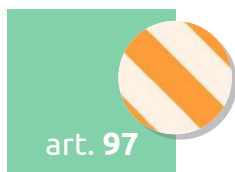
L'intervento è soggetto a SUE, la cui convenzione deve prevedere:

- realizzazione e dismissione (o assoggettamento a uso pubblico) dell'area di parcheggio PK13, comprensiva del "filare alberato" indicato in cartografia; la progettazione dell'area deve rispettare le seguenti specifiche:
 - la porzione ovest dell'area deve svilupparsi come un parcheggio in linea, secondo le specifiche di cui allo schema C dell'Allegato C alle presenti NDA;
 - la porzione est (prospiciente l'area a servizio SV8) deve avere una superficie minima di mq 400; la sua progettazione esecutiva deve garantire continuità funzionale e omogeneità di materiali rispetto alla limitrofa area di parcheggio PK14;
- realizzazione e dismissione (o assoggettamento a uso pubblico) dell'area SV8 (per una superficie minima pari a 800 mq); la progettazione esecutiva di tale area deve garantire continuità estetica e funzionale con la limitrofa area SV9;
- realizzazione e dismissione (o assoggettamento a uso pubblico) del sedime stradale di accesso all'area (secondo le indicazioni cartografiche e in riferimento ai parametri dimensionali e morfologici definiti per la sezione 4 dell'Allegato B alle presenti NDA), comprensivo dell'area di manovra indicata in cartografia, impostata su una circonferenza con diametro pari almeno a metri 10,00;
- monetizzazione dell'eventuale fabbisogno aggiuntivo di aree per servizi (in relazione all'indice fondiario If effettivamente utilizzato), fino alla concorrenza di 25 mq per abitante insediabile.

■ area RT4

L'intervento è soggetto a SUE, la cui convenzione deve prevedere:

- realizzazione e dismissione (o assoggettamento a uso pubblico) dell'area di parcheggio PK19; l'area di parcheggio deve avere una superficie minima pari a mq 1.000;
- dismissione del sedime stradale riportato in cartografia lungo il confine nord dell'ambito di SUE, a prolungamento del tracciato di via San Quirico;
- realizzazione e dismissione (o assoggettamento a uso pubblico) del sedime stradale riportato in cartografia lungo il confine ovest dell'ambito di intervento (compreso il filare alberato e secondo le indicazioni cartografiche e in riferimento ai parametri dimensionali e morfologici definiti per la sezione 4 dell'Allegato B alle presenti NDA);
- monetizzazione dell'eventuale fabbisogno aggiuntivo di aree per servizi (in relazione all'indice fondiario If effettivamente utilizzato), fino alla concorrenza di 25 mq per abitante insediabile.



art. 97

AREE RESIDENZIALI IN AMBITO AGRICOLO | RA

1 CARATTERIZZAZIONE

Edifici o complessi originariamente a destinazione prevalentemente rurale che hanno ormai del tutto perduto le loro funzioni agricolo-produttive, e si presentano allo stato attuale come ambiti a destinazione prettamente residenziale.

2 FINALITÀ DEL PRG

Conferma delle quote edilizie realizzate e adeguamento funzionale degli edifici esistenti anche attraverso il loro eventuale ampliamento (non oltre la concorrenza della densità edilizia di zona), ponendo attenzione, ove ancora esistenti, alla conservazione e valorizzazione delle peculiarità tipologiche e dei valori documentari della tradizione costruttiva locale; possibilità di realizzare ulteriori singole unità abitative all'interno dei residui lotti liberi interstiziali o a saturazione di densità edilizie non completamente utilizzate.

3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE [art.4]

r	residenziale	●
t1	ricettività alberghiera	-
t2	ricettività extralberghiera	●
t3	ricettività all'aperto	-
t4	ricettività di mero supporto	●
p1a	attività artigianali compatibili con gli insediamenti residenziali	●
p1b	attività artigianali compatibili con gli insediamenti misti	-
p1c	attività artigianali compatibili con le zone di intensa attività umana	-
p2	attività artigianali e industrie a basso impatto ambientale	-
p3	attività artigianali e industrie da sottoporre a verifica di impatto ambientale	-
d	direzionale	●
c1	commercio al dettaglio	● (1)
c2	commercio all'ingrosso	-
a1	attività agricola imprenditoriale	-
a2	attività agricola non imprenditoriale	●
s1	servizi per l'istruzione	●
s2	servizi per l'assistenza e la sanità	●
s3	servizi per funzioni amministrative, socio-culturali e religiose	●
s4	servizi per funzioni aggregative a intenso carico di pubblico	●
s5	servizi per lo sport e la fruizione del verde	●
s6	servizi per la mobilità	●
s7	servizi a supporto delle attività economiche	●
s8	servizi tecnologici e cimiteriali	●
s9	servizi per la qualità e la sicurezza del territorio	●

Note

(1) Secondo le compatibilità insediative definite all'articolo 72 [] delle presenti NDA.

4 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI art.5]

	INC	PCC	SUE
It	-	-	-
If	esistente ⁽¹⁾	-	-
Ut	-	-	-
Uf	-	-	-
Rc	maggiore tra esistente e 30% ⁽¹⁾	-	-
H	maggiore tra esistente e 7,50 m	-	-


Note

(1) Fatti salvi gli incrementi ammessi per ristrutturazione, ampliamento e integrazione pertinenziale.


5 INTERVENTI EDILIZI AMMESSI art.6]

		INC	PCC	SUE
MO	manutenzione ordinaria	●	-	-
MS	manutenzione straordinaria	●	-	-
RC	restauro e risanamento conservativo	●	-	-
RE	ristrutturazione edilizia	● ⁽¹⁾	-	-
AF	ampliamento funzionale	● ⁽²⁾	-	-
IP	integrazione pertinenziale	● ⁽³⁾	-	-
SE	sostituzione edilizia	● ^{(4) (5)}	-	-
NC	nuova costruzione	-	-	-
RU	ristrutturazione urbanistica	-	-	-

Note

- (1) Purché con la eventuale sopraelevazione del tetto non vengano superati i 2 piani fuori terra e l'altezza massima di m 7,50; l'intervento deve essere sempre orientato alla conservazione e valorizzazione di eventuali elementi tipologico-architettonici identificabili come testimonianza dell'architettura rurale tradizionale.
- (2) Per edifici uni-bifamiliari fino al 30% della Sul esistente per ogni unità abitativa o terziaria, con un minimo comunque concesso di 30 mq; per edifici plurifamiliari fino a un massimo di 30 mq per ogni unità, purché sulla base di un progetto esteso a tutto il fabbricato; ampliamenti della superficie coperta per la realizzazione di porticati e terrazzi sono ammessi nel rispetto di Rc e, in deroga al medesimo, per una SC non superiore al 20% della Sul dell'edificio principale.
- (3) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni della PARTE PRIMA / SEZIONE I / Titolo V  delle presenti NDA, è ammessa la realizzazione delle seguenti integrazioni pertinenziali:
 - fabbricati interrati;
 - tettoie e bassi fabbricati nel rispetto di Rc = 30%;
 - tettoie e bassi fabbricati in deroga a Rc fino a mq 30 di Sc per ogni unità abitativa;
 - serre, strutture aperte e manufatti per l'arredo di orti e giardini.
- (4) Gli edifici minori (bassi fabbricati e strutture analoghe) non computabili come volumetrie abitative o assimilabili possono essere ricostruiti con incrementi di superficie del 20%, anche integrati negli edifici principali, ferme restando la destinazione accessoria e una migliore armonizzazione con il contesto.
- (5) Gli interventi di ricostruzione o sostituzione edilizia non possono comportare entità volumetriche superiori a quelle preesistenti, fatte salve le possibilità di incremento ammesse per gli interventi di adeguamento igienico funzionale e di integrazione pertinenziale. Inoltre tali interventi devono comunque sempre determinare la realizzazione di un prodotto edilizio che concorra alla riqualificazione formale ed ambientale del contesto di riferimento.

6 STANDARD URBANISTICI

INC	La dotazione di aree per standard, quantificata ai sensi dei <u>commi 2 e 3, articolo 12</u>  delle presenti NDA, deve essere monetizzata, salvo che, con Deliberazione della Giunta Comunale, ne venga richiesto il reperimento totale o parziale; in tal caso il titolo abilitativo deve essere corredato da convenzione o atto unilaterale concernente la cessione o
-----	--

	l'assoggettamento all'uso pubblico delle aree.
PCC e SUE	Mediante cessione o assoggettamento all'uso pubblico deve essere garantito il reperimento delle aree a parcheggio e relativo verde di arredo, nella misura del 50% della dotazione complessiva degli standard, quantificata ai sensi dei <u>commi 2 e 3, articolo 12</u> delle presenti NDA; la restante quota può essere monetizzata, salvo che, con Deliberazione della Giunta Comunale, ne venga richiesto il reperimento totale o parziale; in applicazione dei criteri di cui all' <u>articolo 21, comma 4 bis della LR 56/1977</u> , la Giunta Comunale può altresì disporre che siano monetizzate anche le dotazioni di standard relative al parcheggio, in particolare qualora le superfici da reperire siano inferiori a mq 30 o sia oggettivamente dimostrabile l'impossibilità di ricavarle in fregio alla viabilità o in posizione agevolmente accessibile dalla strada.

7 PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI

■ Viabilità

In caso di demolizione con ricostruzione o di rifacimenti delle recinzioni il Comune può ridefinire il filo di fabbricazione lungo le strade e le vie pubbliche interne agli agglomerati, prevedendo l'arretramento ove giudicato necessario per il miglioramento della viabilità.

Vanno comunque salvaguardati i tratti della trama viaria storica di rilevanza paesistica e architettonica e le pavimentazioni in ciottoli e lastre di pietra esistenti.

■ Completamenti e adeguamenti infrastrutturali

L'ammissibilità degli interventi edificatori è subordinata alla verifica della adeguatezza e funzionalità delle infrastrutture, con particolare riguardo a viabilità, acquedotto e fognatura (bianca e nera). Il Comune può pertanto condizionare il rilascio dei titoli abilitativi all'esecuzione dei necessari adeguamenti infrastrutturali, anche con riferimento alle esigenze del contesto insediativo.

8 PRESCRIZIONI PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE III delle presenti NDA e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dall'Elaborato G.4.

■ Classi di pericolosità delle singole aree

A titolo indicativo di massima si riportano di seguito le classi di pericolosità di ciascuna area:

- Classe I: RA3, RA4, RA5, RA6, RA7 (parte ovest);
- Classe II: RA7 (parte est), RA8, RA9;
- Classe IIIa: RA1 (parte nord-est);
- Classe IIIb4: RA1 quasi interamente, RA2, RA3.

■ Aree ricadenti all'interno delle zone M del PGRA

Ricadono all'interno delle zone M del PGRA le seguenti aree: RA1 (parte), RA2.

A tali ambiti si applicano i disposti della DGR 25-7286 del 30 luglio 2018 e s.m.i.

■ Criteri idraulico-geologici di fattibilità

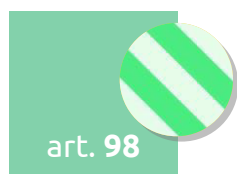
Gli interventi su edifici ricadenti nelle classi IIIb2 (in assenza di opere di riassetto), IIIb3 e IIIb4 di rischio idrogeologico sono ammissibili solo per l'adeguamento funzionale delle unità abitative o economiche esistenti, con divieto di creare nuove unità o comunque di determinare incrementi di carico antropico.

9 DIRETTIVE PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni della PARTE PRIMA / SEZIONE IV delle presenti NDA.

■ Aree localizzate all'interno dell'ambito definito dal progetto "Novara in Rete"

Per tutte le aree ricadenti all'interno dell'ambito definito in base alle risultanze del progetto "Novara in rete" e riportato nella sua perimetrazione dalle tavole di PRGC, si richiamano le prescrizioni di cui al comma 7, articolo 62 delle NDA.



art. 98

ATTIVITÀ AGRICOLE INTERCLUSE A TESSUTI RESIDENZIALI | AR

1 CARATTERIZZAZIONE

Insedimenti agricolo-produttivi, di non recente edificazione e talvolta di discrete dimensioni, localizzati in ambiti territoriali ritenuti impropri per la eccessiva contiguità agli insediamenti residenziali.

2 FINALITÀ DEL PRG

Mantenimento delle strutture esistenti, con limitati incrementi di superficie coperta ammissibili solo in caso di documentate esigenze funzionali o di adeguamento a specifiche leggi di settore delle attività insediate.

Incentivo alla riconversione delle aree e recupero dei siti e delle volumetrie dismesse a destinazioni compatibili con il contesto, finalizzate anche alla riqualificazione paesaggistica e funzionale del tessuto residenziale circostante.

3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE [art.4]

r	residenziale	●
t1	ricettività alberghiera	-
t2	ricettività extralberghiera	●
t3	ricettività all'aperto	-
t4	ricettività di mero supporto	●
p1	attività artigianali compatibili con gli insediamenti residenziali	●
p1b	attività artigianali compatibili con gli insediamenti misti	●
p1c	attività artigianali compatibili con le zone di intensa attività umana	-
p2	attività artigianali e industrie a basso impatto ambientale	-
p3	attività artigianali e industrie da sottoporre a verifica di impatto ambientale	-
d	direzionale	●
c1	commercio al dettaglio	● (1)
c2	commercio all'ingrosso	-
a1	attività agricola imprenditoriale	● (2)
a2	attività agricola non imprenditoriale	● (2)
s1	servizi per l'istruzione	●
s2	servizi per l'assistenza e la sanità	●
s3	servizi per funzioni amministrative, socio-culturali e religiose	●
s4	servizi per funzioni aggregative a intenso carico di pubblico	-
s5	servizi per lo sport e la fruizione del verde	●
s6	servizi per la mobilità	●
s7	servizi a supporto delle attività economiche	●
s8	servizi tecnologici e cimiteriali	●
s9	servizi per la qualità e la sicurezza del territorio	●

Note

(1) Secondo le compatibilità insediative definite all'articolo 72 [art.4] delle presenti NDA.

(2) Esclusivamente con riferimento al mantenimento dell'attività esistente.

4 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI [ art.5]

	INC	PCC	SUE
It	-	-	(4)
If	-	-	(4)
Ut	-	-	(4)
Uf	esistente (1)		(4)
Rc	esistente (1) (2)		(4)
H	esistente (1) (3)		(4)

Note

- (1) Esclusivamente con riferimento al mantenimento dell'attività esistente.
- (2) È concesso un ampliamento pari al 10% della Sc esistente esclusivamente per la realizzazione di tettoie aperte connesse all'attività agricola.
- (3) Le tettoie di cui al punto (2) possono avere una altezza massima pari a metri 5,00.
- (4) Indici, parametri e indirizzi progettuali per il recupero urbanistico delle aree sono precisati al comma 7; tutte le strutture realizzate in applicazione del presente PRG per l'ampliamento delle attività agricole-produttive non possono ad alcun titolo essere computate nelle consistenze edilizie esistenti, ai fini della riconversione residenziale o del trasferimento di volumetria.




5 INTERVENTI EDILIZI AMMESSI [ art.6]

		INC	PCC	SUE
MO	manutenzione ordinaria	● (1)		● (2)
MS	manutenzione straordinaria	● (1)		● (2)
RC	restauro e risanamento conservativo	● (1)		● (2)
RE	ristrutturazione edilizia	● (1)		● (2)
AF	ampliamento funzionale	● (1)		● (2)
IP	integrazione pertinenziale	● (1)		● (2)
SE	sostituzione edilizia	-		● (2)
NC	nuova costruzione	-		● (2)
RU	ristrutturazione urbanistica	-	-	-

Note


- (1) Esclusivamente con riferimento al mantenimento dell'attività esistente o a interventi successivi alla rigenerazione dell'area.
- (2) Finalizzati alla rigenerazione dell'area sulla base di progetto unitario.

6 STANDARD URBANISTICI



INC	Per il mantenimento delle attività esistenti non sono dovute dismissioni e/o monetizzazioni di aree per servizi pubblici. Per interventi successivi alla rigenerazione dell'area, la dotazione di aree per standard, quantificata ai sensi dei <u>commi 2 e 3, articolo 12</u>  delle presenti NDA, deve essere monetizzata, salvo che, con Deliberazione della Giunta Comunale, ne venga richiesto il reperimento totale o parziale; in tal caso il titolo abilitativo deve essere corredato da convenzione o atto unilaterale concernente la cessione o l'assoggettamento all'uso pubblico delle aree.
PCC e SUE	Mediante cessione o assoggettamento all'uso pubblico deve essere garantito il reperimento delle aree a parcheggio e relativo verde di arredo, nella misura del 50% della dotazione complessiva degli standard, quantificata ai sensi dei <u>commi 2 e 3, articolo 12</u>  delle presenti NDA; la restante quota può essere monetizzata, salvo che, con Deliberazione della Giunta Comunale, ne venga richiesto il reperimento totale o parziale; in applicazione dei criteri di cui all' <u>articolo 21, comma 4 bis della LR 56/1977</u>  , la Giunta Comunale può altresì disporre che siano monetizzate anche le dotazioni di standard relative al parcheggio, in particolare qualora le superfici da reperire siano inferiori a mq 30 o sia oggettivamente dimostrabile l'impossibilità di ricavarle in fregio alla viabilità o in posizione agevolmente accessibile dalla strada.

7 PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI

Salva l'ipotesi di subentro nella conduzione dell'attività imprenditoriale in atto, non è consentita l'apertura di nuove aziende agricole. Alla cessazione di quelle esistenti è prevista la riconversione dell'intera area per l'insediamento di funzioni urbane compatibili e complementari con il contesto di riferimento. Tali operazioni, da attuarsi con PEC o PCC estesi all'intera area, sono sottoposte al rispetto delle seguenti norme:

- devono essere demoliti di tutti i fabbricati e le strutture che, per tipologia, dimensioni e collocazione, siano ritenuti dal Comune incompatibili con le finalità di riqualificazione urbana;
- devono essere recuperati mediante interventi di ristrutturazione conservativa gli eventuali edifici che presentino caratteri formali espressivi dell'architettura rurale tradizionale;
- possono essere indifferentemente demoliti o conservati gli edifici privi di interesse documentario che siano suscettibili di riqualificazione;
- la densità fondiaria dell'area rigenerata non può superare $I_f = 0,8$ mc/mq; eventuali quote di volume esistente che eccedano tale limite possono essere ricollocate su altre aree residenziali secondo i disposti dell'articolo 11, comma 3  delle NDA; viceversa, le aree AR sono idonee a ricevere volumetria trasferita ai sensi della medesima norma, fino alla concorrenza massima di $I_f = 0,8$ mc/mq;
- la capacità edificatoria dell'area è così determinata:
 - a) il volume degli edifici destinati ad abitazione, ufficio, laboratorio per la trasformazione dei prodotti agricoli o attività similari, che comportino stabile permanenza umana, può essere ricostruito al 100%, con le destinazioni ammesse al comma 3;
 - b) il volume delle stalle, dei depositi e di tutti i fabbricati aziendali chiusi per almeno metà della superficie laterale, calcolato come prodotto della superficie coperta per l'altezza interna media misurata all'intradosso della copertura, può essere ricostruito al 50%, con le destinazioni ammesse al comma 3;
 - c) il volume delle tettoie aperte e dei fabbricati chiusi su meno della metà della superficie laterale, calcolato come prodotto della superficie coperta per l'altezza interna media misurata all'intradosso della copertura, può essere ricostruito al 25%, con le destinazioni ammesse al comma 3;
 - d) i fabbricati di cui alle lettere b) e c), che abbiano le caratteristiche di cui alla L.R. 9/03, possono essere recuperati per intero all'uso residenziale ai sensi della legge medesima;
 - e) la superficie coperta ammissibile è pari alla maggiore tra l'esistente e il 30%;
 - f) l'altezza massima è fissata in m 7,50; derogabile per nuovi corpi di fabbrica che proseguano gli allineamenti di falda di edifici più alti;
 - g) si richiamano le ulteriori prescrizioni specifiche dettate per le aree AR1, AR4 e AR5.

8 PRESCRIZIONI PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA


Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE III  delle presenti NDA e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dall'Elaborato G.4 .

■ Classi di pericolosità delle singole aree

A titolo indicativo di massima si riportano di seguito le classi di pericolosità di ciascuna area:

- Classe I: AR1, AR2, AR3, AR6, AR7, AR9 (parte sud), AR10;
- Classe II: AR4, AR5, AR8 (quasi interamente), AR9 (parte nord);
- Classe IIIa: AR8 (margine est).

9 DIRETTIVE PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE IV  delle presenti NDA.

■ Barriere verdi di mitigazione paesaggistica ed ambientale

A tutela del decoro urbano, il Comune può subordinare l'abilitazione di ristrutturazioni e ampliamenti all'attuazione di modesti interventi di mitigazione degli impatti visivi, soprattutto di quelli percepibili dalla viabilità pubblica principale e relativi a strutture edilizie o impiantistiche deturpanti o a depositi di materiale all'aperto. In particolare, ove possibile, devono essere realizzate barriere verdi con funzione di filtro visuale, sia mediante filari di alberi di essenza e dimensioni

adeguate, sia mediante rilevati lineari di terra completati da siepi e cespugli; è altresì ammessa la realizzazione di strutture artificiali di varia tipologia destinate all'impianto di apparati vegetali rampicanti, sempre con funzione di mascheramento.

■ Mitigazione degli allevamenti zootecnici in attività.

Gli interventi di ristrutturazione e ampliamento funzionale ammessi dalle presenti norme sulle aziende zootecniche esistenti sono subordinati alla contestuale adozione di tutti gli accorgimenti tecnici necessari per ridurre gli impatti degli allevamenti rispetto a stalle e concimaie; sono in particolare da prevedersi: l'impermeabilizzazione delle concimaie, le vasche di contenimento del colaticcio, la realizzazione di coperture (non computabili nella Sc) per impedire la diluizione con le acque meteoriche, l'utilizzo di additivi di biologico-enzimatici per la deodorizzazione dei reflui, l'impiego di prodotti moschicidi, etc..

■ Verifica delle condizioni ambientali delle aree e delle eventuali esigenze di bonifica.

Gli interventi di rigenerazione sono subordinati alla previa verifica di eventuali esigenze di bonifica del terreno e delle strutture edilizie.

■ Interventi di rafforzamento dei valori ecotonali.

Contestualmente alla riconversione delle aree (anche quando non espressamente indicato nelle prescrizioni di cui al successivo comma 11), devono essere realizzate le fasce ecotonali previste ai sensi del comma 4, articolo 64 delle NDA di PRG, lungo i confini con le aree agricole.

Il Comune può inoltre richiedere la piantumazione di "fasce alberate di rafforzamento ecotonale", da realizzarsi secondo le specifiche precisate al comma 5, articolo 64 delle NDA.

■ Aree localizzate all'interno dell'ambito definito dal progetto "Novara in Rete"

Per tutte le aree ricadenti all'interno dell'ambito definito in base alle risultanze del progetto "Novara in rete" e riportato nella sua perimetrazione dalle tavole di PRGC, si richiamano le prescrizioni di cui al comma 7, articolo 62 delle NDA.

10 INDIRIZZI DI PROGETTAZIONE URBANISTICO-ARCHITETTONICA

■ Tutela dei valori edilizi e tipologico-formali costituenti matrice ambientale

In occasione di qualsiasi intervento edilizio sui fabbricati di antica formazione i progetti devono rilevare la presenza di peculiarità tipologico-formali, evidenziando i valori meritevoli di conservazione e riproposizione; in riferimento a tali elementi di pregio, la progettazione deve proporre soluzioni che garantiscano la loro conservazione e valorizzazione, pur in presenza di mutamenti funzionali o trasformazioni dell'organismo edilizio.

È comunque vietata la demolizione anche parziale degli elementi di pregio, se non nei casi di documentata instabilità statica, nel qual caso dovranno essere fedelmente ricostruiti.

Il Comune, in coerenza con i criteri sopra enunciati e su parere della Commissione Edilizia, ove nominata, e della Commissione Locale per il Paesaggio, ove competente, può imporre modifiche progettuali finalizzate alla tutela dei valori dell'architettura tradizionale, sia prescrivendo espressamente la conservazione di specifici elementi, sia condizionando la realizzazione di ristrutturazioni e nuovi corpi edilizi (anche ampliamenti e strutture pertinenziali) alla ricerca di soluzioni compositive che ne garantiscano l'adeguata integrazione nel contesto.

■ Ricollocazione delle percentuali volumetriche derivanti dagli interventi di demolizione

Le volumetrie derivanti dagli interventi di demolizione devono essere ricollocate preferibilmente in aderenza ai corpi di fabbrica per i quali sono previsti interventi di ristrutturazione, secondo modelli planimetrici riconducibili alle maniche che caratterizzano l'abitato storico, e nel rispetto di eventuali strutture insediative "a corte" ancora rilevabili.

11 PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LE SINGOLE AREE

■ area AR1

La riconversione dell'area è subordinata alla dismissione della porzione di sedime stradale lungo il confine occidentale.

■ area AR4

La riconversione dell'ambito è subordinata al rispetto delle seguenti direttive progettuali:

- rimozione completa delle strutture metalliche presenti lungo il lato ovest dell'area;
- conservazione della struttura planivolumetrica "a corte" dell'insediamento rurale e valorizzazione delle caratteristiche tipologico-architettoniche dei suoi fabbricati; ammettendosi varia-

zioni delle quote di colmo e di gronda delle coperture solo per quanto necessario alla coibentazione;

- conservazione e valorizzazione del muro di cinta lungo via IV Novembre e dell'accesso carraio esistente;

■ **area AR5**

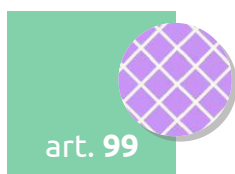
La riconversione dell'ambito è subordinata al rispetto delle seguenti direttive progettuali:

- riproposizione, anche in caso di completa demolizione delle volumetrie esistenti, di un impianto planivolumetrico "a corte" che riprenda gli orientamenti delle sagome ad oggi esistenti, con l'esclusione tassativa di modelli insediativi frammentati su lottizzazione minuta; ammettendosi variazioni delle quote di colmo e di gronda delle coperture dei fabbricati esistenti solo per quanto necessario alla coibentazione;
- conservazione e valorizzazione del muro di cinta lungo via Barengo e dell'accesso carraio esistente;



TITOLO II

AREE SPECIALIZZATE PER ATTIVITÀ ECONOMICHE



art. 99

AREE INDUSTRIALI DI RIORDINO E INTEGRAZIONE | PR

1 CARATTERIZZAZIONE

Parti del territorio comprendenti insediamenti produttivi e artigianali esistenti in ambiti e strutture ritenute idonee all'attività produttiva, suscettibili di operazioni di riordino e completamento.


2 FINALITÀ DEL PRG

Mantenimento delle attività esistenti con possibilità di completamento ed eventuale inserimento di nuove unità produttive. Miglioramento dell'integrazione infrastrutturale, paesaggistica e ambientale degli insediamenti, avendo cura in particolare di migliorarne la funzionalità e mitigarne gli impatti sulle vicine aree urbane e sugli ambiti naturali circostanti.

3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE [art.4]

r	residenziale	● (1)
t1	ricettività alberghiera	●
t2	ricettività extralberghiera	-
t3	ricettività all'aperto	-
t4	ricettività di mero supporto	-
p1a	attività artigianali compatibili con gli insediamenti residenziali	●
p1b	attività artigianali compatibili con gli insediamenti misti	●
p1c	attività artigianali compatibili con le zone di intensa attività umana	●
p2	attività artigianali e industrie a basso impatto ambientale	●
p3	attività artigianali e industrie da sottoporre a verifica di impatto ambientale	●
d	direzionale	●
c1	commercio al dettaglio	● (2)
c2	commercio all'ingrosso	●
a1	attività agricola imprenditoriale	-
a2	attività agricola non imprenditoriale	-
s1	servizi per l'istruzione	-
s2	servizi per l'assistenza e la sanità	●
s3	servizi per funzioni amministrative, socio-culturali e religiose	●
s4	servizi per funzioni aggregative a intenso carico di pubblico	●
s5	servizi per lo sport e la fruizione del verde	●
s6	servizi per la mobilità	●
s7	servizi a supporto delle attività economiche	●
s8	servizi tecnologici e cimiteriali	●
s9	servizi per la qualità e la sicurezza del territorio	●

Note

- (1) Esclusivamente per l'eventuale riconversione funzionale dell'area PR11 e per gli edifici residenziali non connessi ad alcuna attività economica già esistenti alla data di adozione del PRG.
 (2) Secondo le compatibilità insediative definite all'articolo 72  delle presenti NDA.

4 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI [art.5]

	INC	PCC	SUE
It	-	-	-
IF	-	-	-
Ut	-	-	-
UF	1 mc/mq (1)		
Rc	60%		
H	12,00 m (2) (3)		

Note

- (1) Applicabile come Ut nell'ambito di interventi convenzionati.
 (2) Misurati dalla linea di spiccatto al punto più alto dell'edificio.
 (3) Salvo quanto diversamente disposto nelle prescrizioni attuative particolari e nelle prescrizioni specifiche per le singole aree, di cui ai successivi commi 7 e 11.

5 INTERVENTI EDILIZI AMMESSI [art.6]

		INC	PCC	SUE
MO	manutenzione ordinaria	● (1)	-	-
MS	manutenzione straordinaria	●	-	-
RC	restauro e risanamento conservativo	-	-	-
RE	ristrutturazione edilizia	●	-	-
AF	ampliamento funzionale	● (2)	● (4)	-
IP	integrazione pertinenziale	● (3)	-	-
SE	sostituzione edilizia	●	●	-
NC	nuova costruzione	-	● (4)	-
RU	ristrutturazione urbanistica	-	-	-

Note

- (1) Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti della Circ.Min. LLPP n.1918 del 16/11/1977, ferma restando la facoltà dell'Amministrazione Comunale di imporre la rimozione o l'adeguamento delle opere che risultassero in contrasto con i parametri di PRG o con i criteri di qualità ambientale del NREC.
 (2) È consentito l'ampliamento una tantum pari al 20% della Sc, fino a un massimo di 200 mq e con un minimo sempre ammesso di 50 mq, in deroga a Uf e Rc, al solo fine di adempiere a specifiche prescrizioni in materia di igiene, sicurezza e ambiente, non diversamente ottemperabili.
 (3) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE I / Titolo V delle presenti NDA, è ammessa la realizzazione di: fabbricati interrati, tettoie al servizio di attività produttive nel rispetto di Rc=70%, strutture e manufatti per l'arredo dei giardini.
 (4) Ammessi nel rispetto di Ut e Rc, anche per l'insediamento di nuove attività.

6 STANDARD URBANISTICI

INC	Per gli interventi attuati con permesso di costruire semplice non è richiesto il reperimento di aree per servizi pubblici. Per quanto specificamente riferito al fabbisogno di parcheggi degli esercizi commerciali al dettaglio e degli esercizi di somministrazione si rimanda alle prescrizioni di cui al <u>Titolo I</u> e <u>Titolo II</u> / SEZIONE V / PARTE PRIMA delle presenti NDA.
PCC e SUE	È richiesta la dismissione (o l'assoggettamento ad uso pubblico) delle aree per servizi, in ragione del 10% della superficie fondiaria impegnata dall'intervento e del 100% della Sul a destinazione commerciale per le attività di vendita al dettaglio e i pubblici esercizi. Le aree, da reperirsi prioritariamente all'interno di quelle indicate dalla cartografia di Piano, possono essere monetizzate se inferiori a mq 30 (un posto auto) o nel caso sia oggettivamente dimostrabile l'impossibilità di ricavarle in posizione agevolmente accessibile dalla viabilità.

7 PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI

■ Permesso convenzionato

Il Comune può assoggettare a permesso convenzionato gli interventi ritenuti più complessi o quelli di maggiore impatto sui contesti circostanti o sui sistemi infrastrutturali, in modo da stabilire un maggiore controllo sulla qualità degli interventi nella fase operativa.

■ Pertinenze residenziali

La realizzazione di nuove unità abitative di custodia o l'ampliamento di quelle esistenti è ammessa, subordinatamente alla sottoscrizione di atto notarile di vincolo di pertinenzialità con l'impresa, fino alla concorrenza massima di 150 mq di Sul, per ogni attività economica, nel rispetto degli indici e parametri del comma 4. Sono da computare nelle unità abitative preesistenti quelle annesse all'azienda alla data di adozione del presente PRG.

■ Residenze non pertinenti

Alle unità abitative che non abbiano alcun legame funzionale con le attività economiche, è consentito l'ampliamento funzionale fino al 30% della Sul esistente, con un minimo comunque concesso di 30 mq; è ammessa altresì la realizzazione di fabbricati interrati, tettoie e bassi fabbricati fino a mq 30 di Sc cumulativa, oltre a manufatti pertinenti.

■ Impianti e strutture eccedenti l'altezza massima

La realizzazione di impianti e strutture di altezza superiore a 12 m può essere consentita solo a fronte di documentate motivazioni tecniche che ne giustifichino la necessità e solo a condizione che siano adottate tutte le misure atte a contenerne l'impatto visivo, anche con ricorso alle mitigazioni di cui al successivo comma 9.

La decisione è assunta acquisendo anche il parere consultivo della Commissione Locale per il Paesaggio; in ogni caso, qualora ritenute ammissibili, le strutture di altezza superiore a 12 m devono osservare un distacco pari alla loro altezza rispetto ai fabbricati abitativi esterni all'ambito aziendale e una distanza pari all'altezza ridotta di 5 m, rispetto ai confini di proprietà, salvo diverso accordo con il confinante.

8 PRESCRIZIONI PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE III delle presenti NDA, alle indicazioni dell'Elaborato G.1.2 e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dall'Elaborato G.4.

■ Classi di pericolosità delle singole aree

A titolo indicativo di massima si riportano di seguito le classi di pericolosità di ciascuna area:

- Classe I: PR1, PR2 (parte est), PR3a, PR3b, PR3c, PR4a (quasi interamente), PR4b (parte est), PR5, PR6 (quasi interamente), PR7 (parte est), PR17, PR18a, PR18b, PR19, PR20, PR21, PR22, PR23 (parte est), PR24, PR25a, PR25b, PR26, PR27 (quasi interamente), PR28;
- Classe II: PR2 (parte edificata), PR4a (margine nord-ovest), PR4b (parte centrale), PR6 (parte ovest), PR7 (parte ovest), PR13a, PR13b, PR14, PR15, PR23 (parte ovest), PR24 (quasi interamente), PR29 (quasi interamente);
- Classe II*: PR16;
- Classe IIIa: PR2 (parte ovest), PR4b (parte ovest), PR6 (parte inedita a ovest), PR8 (margine nord-ovest), PR24 (margine est), PR27 (parte adiacente al rio), PR29 (parte adiacente al rio);
- Classe IIIb2: PR8 (quasi interamente), PR9, PR10, PR11, PR12a, PR12b;
- Classe IIIb4: PR8 (margine nord-ovest).

■ Aree ricadenti all'interno delle zone M del PGRA

Ricadono all'interno delle zone M del PGRA le seguenti aree:

PR2 (parte), PR4b (parte), PR7 (parte), PR8 (parte), PR9, PR10, PR11, PR12a, PR12b.

A tali ambiti si applicano i disposti della DGR 25-7286 del 30 luglio 2018 e s.m.i.

■ Aree ricadenti in classe di rischio geologico IIIa e IIIb

Nelle porzioni di aree ricadenti in tali ambiti sono ammessi solo interventi di integrazione pertinenziale con esclusione di fabbricati interrati.

9 DIRETTIVE PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE IV delle presenti NDA e le "Linee Guida per le aree produttive ecologicamente attrezzate" adottate con DGR n.30-11858 del 28/7/2009.

■ Condizioni di insediamento

Devono essere rispettate le condizioni di ammissibilità di insediamento definite all'articolo 61 delle presenti NDA (in applicazione delle direttive di cui al DM 9/5/2001 e alla DGR n.17-377 del 26/07/2010).

■ Mutamento di attività produttiva

Con riguardo alle problematiche ambientali, nelle aree adiacenti alle aree degli insediamenti abitativi, non è ammesso il mutamento del tipo di attività produttiva, quando comporti maggiori interferenze con le residenze circostanti in relazione ai problemi di inquinamento acustico ed atmosferico.

■ Barriere verdi di mitigazione paesaggistica ed ambientale

Il PRG persegue su tutto il territorio comunale la compatibilità paesaggistica degli insediamenti con eventuale riambientazione di quelli esistenti. Pertanto tutti gli interventi edilizi eseguiti nelle aree PR devono concorrere alla mitigazione degli impatti visivi, soprattutto di quelli percepibili dalla viabilità pubblica principale.

In particolare, in occasione di interventi eccedenti la ristrutturazione, deve essere predisposta la realizzazione di barriere verdi con funzione di filtro visuale, secondo le specifiche di cui all'articolo 66 delle presenti NDA e nel rispetto delle eventuali ulteriori prescrizioni di dettaglio per le singole aree di cui ai punti seguenti.

■ Interventi di rafforzamento dei valori ecotonali

Contestualmente a interventi di nuova edificazione o di ampliamento dei volumi edificati esistenti (anche quando non espressamente indicato nelle prescrizioni di cui al successivo comma 11), a integrazione della fascia ecotonale prevista ai sensi del comma 4, articolo 64 delle NDA di PRG da realizzarsi lungo i confini degli ambiti direttamente confrontati con spazi agricoli, deve essere eseguita la piantumazione delle "fasce alberate di rafforzamento ecotonale" indicate in cartografia (anche per le porzioni ricadenti in aree SE e PP afferenti alla proprietà), secondo le specifiche precisate al comma 5, articolo 64 delle NDA.

Tali interventi possono anche configurarsi, previa verifica delle eventuali formazioni vegetali esistenti (che devono rispondere per consistenza e essenze a quanto definito all'allegato A delle presenti NDA), come operazioni di rafforzamento degli apparati vegetali già presenti in loco.

■ Aree localizzate all'interno dell'ambito definito dal progetto "Novara in Rete"

Per tutte le aree ricadenti all'interno dell'ambito definito in base alle risultanze del progetto "Novara in rete" e riportato nella sua perimetrazione dalle tavole di PRGC, si richiamano le prescrizioni di cui al comma 7, articolo 62 delle NDA.

10 INDIRIZZI DI PROGETTAZIONE URBANISTICO-ARCHITETTONICA

Si richiamano, quale utile supporto esemplificativo, i contenuti dei manuali pubblicati dalla Regione Piemonte (approvati con DGR n.30-13616 del 22/3/2010):

- "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti: buone pratiche per la pianificazione locale";
- "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti: buone pratiche per la progettazione edilizia".

11 PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LE SINGOLE AREE

■ area PR1

L'altezza delle nuove strutture edilizie non può superare quella degli edifici già esistenti sull'area, salvo che per specifiche e dimostrate esigenze tecniche, e subordinatamente alla previsione di idonee schermature visive vegetali, le cui caratteristiche in termini di altezza e di profondità di fascia devono essere concordate con l'Amministrazione (in riferimento alla necessità di garantire il massimo contenimento dei disturbi acustici e il necessario livello di salvaguardia paesaggistico-percettiva del complesso religioso della S.S. Trinità) e la cui realizzazione deve essere garantita con atto d'impegno.

■ area PR3 (a-b-c)

Deve essere mantenuta integra ed eventualmente rafforzata la fascia boscata presente sull'area PR3c, in continuità con la analoga struttura vegetale che il Piano individua sulla limitrofa area PR4a.

■ area PR4a

L'attuazione dell'area è soggetta PCC o SUE, la cui convenzione deve prevedere:

- realizzazione e assoggettamento a uso pubblico dell'area a servizi SE2 (per la porzione ricadente all'interno del perimetro di SUE), per una superficie minima di mq 2.300;
- realizzazione e assoggettamento a uso pubblico della viabilità individuata sulla cartografia di Piano, a raccordo tra le limitrofe aree PR3, PR4b e PR5;
- piantumazione della fascia di rafforzamento ecotonale prevista lungo il confine meridionale dell'area.

■ area PR4b

L'attuazione dell'area è soggetta a PCC, la cui convenzione deve prevedere:

- realizzazione e assoggettamento a uso pubblico dell'area a servizi SE3, per una superficie minima di mq 4.200, comprensiva del viale alberato indicato in cartografia;
- realizzazione del segmento viario riportato dalla cartografia di Piano lungo il confine est dell'ambito di PCC (su sedime di proprietà comunale).

■ area PR6

La realizzazione di nuovi interventi edificatori, sull'area libera compresa tra il capannone esistente e la SP229, è subordinata a PCC, concernente:

- piantumazione del viale alberato indicato sulla cartografia di PRG, internamente all'area a servizi esistente SE6;
- realizzazione e assoggettamento a uso pubblico dell'area a servizi SE4, per una superficie minima pari a mq 5.500; in caso di differenti esigenze distributive dell'area di intervento, tale area a servizi può essere localizzata diversamente entro l'area PR, a parità di superficie e fatta salva la realizzazione dell'alberata di rafforzamento ecotonale prevista dalla cartografia di PRG al margine nord-ovest dell'ambito. Tale fascia alberata deve svilupparsi per una profondità complessiva di almeno 10 metri.

La progettazione dei nuovi fabbricati deve inoltre tenere conto degli apparati vegetali esistenti all'interno dell'ambito: l'eventuale abbattimento di esemplari arborei in età adulta deve in ogni caso essere compensata numericamente direttamente nell'ambito classificato come PR, favorendo ove possibile la continuità con le formazioni arboree circostanti esistenti e in progetto.

■ area PR8

In caso di nuova edificazione o di ampliamento dei volumi edificati esistenti, subordinatamente alla efficacia delle opere di riduzione della pericolosità idraulica, devono essere effettuati i seguenti interventi:

- rafforzamento delle strutture vegetali presenti lungo il confine occidentale dell'intera area; non possono in alcun caso essere incrementati i livelli di impermeabilizzazione del suolo per quanto concerne la porzione dell'ambito ricadente all'interno dell'area individuata dal Piano come parte dei "corridoi ecologici principali";
- piantumazione della fascia alberata sull'area PP2, secondo le specifiche precisate al [comma 5, articolo 64](#) e le prescrizioni di cui all'[articolo 100](#) delle presenti NDA.

■ area PR9

La realizzazione di nuovi interventi edificatori è subordinata alla efficacia delle opere di riduzione della pericolosità idraulica e alla piantumazione del viale alberato indicato sulla cartografia di PRG, lungo il confine nord della proprietà.

■ area PR10

In caso di nuova edificazione o di ampliamento dei volumi edificati esistenti, subordinatamente alla efficacia delle opere di riduzione della pericolosità idraulica, devono essere effettuati i seguenti interventi:


- realizzazione e assoggettamento a uso pubblico dell'area a servizi SE8, per una superficie minima pari a mq 250;
- piantumazione della fascia ecotonale prevista lungo il confine occidentale dell'area, e il suo prolungamento verso sud; tale fascia alberata può essere realizzata anche esternamente all'area PR, nell'ambito dei limitrofi terreni facenti capo alla medesima proprietà.

■ area PR11

L'utilizzo edificatorio dell'area è subordinato alla efficacia delle opere di riduzione della pericolosità idraulica e concerne due opzioni di intervento:


- [Opzione 1: Conferma della destinazione produttiva] Gli interventi edificatori di ampliamento o nuova costruzione sono subordinati alla completa rimozione e smaltimento dei manti di copertura in eternit, che potranno essere sostituiti con coperture laterizie o in lamiera.
- [Opzione 2: Conversione a destinazione residenziale] Considerata la tipologia dei fabbricati esistenti sull'area, è ammesso il loro recupero a fini residenziali, per non più del 60% della volumetria esistente. L'intervento è comunque subordinato alla verifica delle esigenze di bonifica dell'area, con particolare attenzione alla completa rimozione dei manti di copertura in eternit, che potranno essere sostituiti con coperture laterizie o in lamiera.


In alternativa alle due opzioni di cui sopra, è possibile accedere alla seguente:

- [Opzione 3: Trasferimento della cubatura] Anche in assenza di opere di riassetto, è ammesso il trasferimento su aree edificabili a destinazione residenziale, ai sensi dell'articolo 11, comma 3  delle presenti NDA, di tutto il volume esistente alla data di adozione del PRG, calcolato come prodotto della superficie coperta di ogni edificio per l'altezza interna media misurata all'intradosso della copertura; l'intervento è subordinato alla cessione dell'area al Comune, previa completa demolizione dei fabbricati, bonifica del suolo e impianto di vegetazione arborea e arbustiva secondo le specifiche dettate per i "boschi di progetto" di cui all'articolo 111 delle NDA.


■ area PR12a

L'utilizzo edilizio-urbanistico dell'area, subordinato alla efficacia delle opere di riduzione della pericolosità idraulica, è soggetto a PCC, la cui convenzione deve prevedere:

- realizzazione e dismissione o assoggettamento a uso pubblico dell'area a servizi SE9, comprensiva del viale alberato indicato in cartografia, secondo le specifiche di cui allo schema C dell'Allegato C  alle presenti NDA;
- realizzazione e dismissione o assoggettamento a uso pubblico dell'ampliamento della viabilità riportata dalla cartografia di Piano lungo il confine ovest dell'ambito di PCC, definendo una sezione minima di carreggiata di almeno 6,00 metri.



La realizzazione delle opere di difesa idraulica, ancorché esterne all'area urbanistica, può essere disciplinata nell'ambito della convenzione, determinando la compartecipazione dei costi tra soggetti pubblici e privati, anche in applicazione dei disposti di cui all'articolo 12 bis, comma 4, lettera b) della LR 56/1977 .

■ area PR12b


L'utilizzo edilizio-urbanistico dell'area è subordinato alla efficacia delle opere di riduzione della pericolosità idraulica. In occasione di interventi di nuova costruzione devono essere piantumate le fasce ecotonali indicate nella cartografia di PRG e relative ai singoli ambiti aziendali oggetto di intervento. La realizzazione delle opere di difesa idraulica, ancorché esterne all'area urbanistica, può essere disciplinata nell'ambito della convenzione, determinando la compartecipazione dei costi tra soggetti pubblici e privati, anche in applicazione dei disposti di cui all'articolo 12 bis, comma 4, lettera b) della LR 56/1977 .

■ area PR13a

La realizzazione di nuovi interventi edificatori è soggetta a SUE o PCC, la cui convenzione deve prevedere:


- piantumazione del viale alberato indicato sulla cartografia di PRG, lungo il confine nord-est della proprietà;
- realizzazione e assoggettamento a uso pubblico dell'area a servizi SE11, per una superficie minima di mq 1.400;
- piantumazione della fascia alberata sull'area PP3, secondo le specifiche precisate al comma 5, articolo 64  e le prescrizioni di cui all'articolo 100  delle presenti NDA.

■ area PR13b


A scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti in relazione a eventuali interventi edificatori sull'area, deve essere realizzato e dismesso a uso pubblico (per la parte ricadente sull'ambito di proprietà) il viale alberato indicato in cartografia lungo il tracciato della viabilità provinciale, secondo le specifiche di cui alla sezione 7 dell'Allegato B  alle presenti NDA.

■ area PR14


A scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti in relazione a eventuali interventi edificatori

sull'area, deve essere realizzato e dismesso a uso pubblico (per la parte ricadente sull'ambito di proprietà) il viale alberato indicato in cartografia lungo il tracciato della viabilità provinciale, secondo le specifiche di cui alla sezione 7 dell'Allegato B  alle presenti NDA.


■ area PR15

A scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti in relazione a eventuali interventi edificatori sull'area, deve essere realizzato e dismesso a uso pubblico (per la parte ricadente sull'ambito di proprietà) il viale alberato indicato in cartografia lungo il tracciato della viabilità provinciale, secondo le specifiche di cui alla sezione 7 dell'Allegato B  alle presenti NDA.

■ area PR16


La realizzazione di nuovi interventi edificatori è subordinata alla piantumazione della fascia di rafforzamento ecotonale indicata in cartografia, per una profondità complessiva di almeno 10 m. A scomputo degli oneri di urbanizzazione, deve essere inoltre realizzato e dismesso a uso pubblico (per la parte ricadente sull'ambito di proprietà) il viale alberato indicato in cartografia lungo il tracciato della viabilità provinciale, secondo le specifiche di cui alla sezione 7 dell'Allegato B  alle presenti NDA.

■ area PR17

Gli interventi edificatori di ampliamento o nuova costruzione sono subordinati alla realizzazione della siepe di mitigazione paesaggistica indicata in cartografia, secondo i disposti di cui all'articolo 66  delle presenti NDA.


■ area PR18a

La realizzazione di nuovi interventi edificatori è subordinata alla predisposizione di PCC, la cui convenzione deve prevedere:

- realizzazione e assoggettamento a uso pubblico dell'area a servizi SE17 (parte nord), comprensiva del viale alberato indicato in cartografia e secondo le specifiche di cui allo schema E dell'Allegato C  alle presenti NDA;
- piantumazione della fascia ecotonale prevista lungo il confine nord dell'area.


■ area PR18b

La realizzazione di nuovi interventi edificatori è subordinata a:

- realizzazione e assoggettamento a uso pubblico dell'area a servizi SE17 (parte sud), comprensiva del viale alberato indicato in cartografia e secondo le specifiche di cui allo schema E dell'Allegato C  alle presenti NDA;
- piantumazione della fascia ecotonale prevista al margine sud-est dell'area.

■ area PR21

La realizzazione di nuovi interventi edificatori è subordinata a:

- piantumazione del viale alberato indicato sulla cartografia di PRG, a corredo dell'area a servizio SE24 (per la parte ricadente all'interno dei mappali di proprietà);
- realizzazione e assoggettamento a uso pubblico dell'area a servizi SE22 (per la parte ricadente all'interno dell'ambito di intervento), secondo le specifiche di cui allo schema E dell'Allegato C  alle presenti NDA;
- realizzazione e assoggettamento a uso pubblico della porzione di piazzola di manovra localizzata al margine nord-occidentale dell'ambito di intervento;
- piantumazione della fascia di rafforzamento ecotonale prevista al margine ovest dell'area.

■ area PR25a

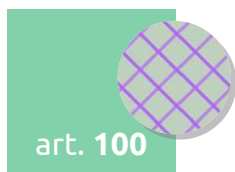
La realizzazione di interventi edificatori di ampliamento dei fabbricati esistenti è vincolata alla piantumazione del filare alberato indicato in cartografia sull'area a servizi SE25, lungo il confine settentrionale dell'ambito.

■ area PR25b

La realizzazione degli interventi edificatori è subordinata alla predisposizione di SUE, la cui convenzione deve prevedere:

- realizzazione e assoggettamento a uso pubblico dell'area a servizi SE26, comprensiva di filare alberato indicato in cartografia e per una superficie minima pari a mq 1.300;
- piantumazione della fascia di rafforzamento ecotonale indicata in cartografia lungo il confine meridionale dell'ambito di SUE, per una profondità complessiva di almeno 30 metri.

Lungo il confine meridionale dell'ambito, per una fascia di profondità pari a 50 metri, non è ammesso alcun tipo di intervento edilizio (pur concorrendo comunque tale superficie alla determinazione della capacità edificatoria dell'area); entro tale fascia non sono permesse operazioni che possano alterare significativamente la morfologia dell'area sotto il profilo altimetrico.



art. 100

AREE PERTINENZIALI ALLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE | PP

1 CARATTERIZZAZIONE

Aree inedificate e inedificabili costituenti fisicamente e funzionalmente pertinenza degli insediamenti produttivi, utilizzate principalmente come spazi di manovra e di deposito.

2 FINALITÀ DEL PRG

Riqualificazione ambientale e regolamentazione gestionale delle aree, con particolare riguardo alla mitigazione degli impatti visivi e acustici nei confronti dei limitrofi insediamenti residenziali e al rapporto ecologico con eventuali aree verdi limitrofe.

3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE [art.4]

Cfr. commi 6, 7 e 8.

4 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI [art.5]

Le aree PP eventualmente ricomprese nel perimetro di interventi convenzionati non concorrono alla determinazione della capacità edificatoria e non possono essere diversamente posizionate all'interno dell'area di intervento (tranne che nei casi in cui ricadano in classe geologica I o II).

5 INTERVENTI EDILIZI AMMESSI [art.6]

Cfr. commi 6, 7 e 8.

6 PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI

■ Destinazione d'uso

Sono aree inedificabili e non vengono conteggiate nel computo della superficie fondiaria o territoriale delle aree produttive di cui sono pertinenza, per l'applicazione degli indici di edificabilità. Possono essere utilizzate come spazi per la sosta e la manovra degli automezzi, ma anche per l'ordinato stoccaggio dei materiali, salvo il divieto di accumularvi rottami a cielo aperto e sostanze che possano costituire potenziale pericolo inquinante per le aree limitrofe, con particolare attenzione alla eventuale vicinanza agli ambiti fluviali.

■ Adempimenti progettuali

La sistemazione dell'area di pertinenza dei fabbricati industriali costituisce elemento progettuale e attuativo obbligatorio.

Esso viene autorizzato dal Comune attraverso un apposito elaborato progettuale, in scala non inferiore a 1:200 per i permessi di costruire e 1:500 per gli Strumenti Urbanistici Esecutivi, facente parte integrante degli elaborati oggetto del permesso di costruire e/o della convenzione.

Gli elaborati devono indicare destinazione delle aree, materiali impiegati, ubicazione e denominazione delle essenze (alberi e arbusti) di cui è prevista la piantumazione.

7 PRESCRIZIONI PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLÓGICA

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni di cui alla **PARTE PRIMA / SEZIONE III** delle presenti NDA e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dall'Elaborato G.4.

■ Classi di pericolosità delle singole aree

A titolo indicativo di massima si riportano di seguito le classi di pericolosità di ciascuna area:

- Classe I: PP1;
- Classe II: PP3;
- Classe IIIb2: PP2.

■ Aree ricadenti all'interno delle zone M del PGRA

Ricadono all'interno delle zone M del PGRA le seguenti aree: PP2 (parte).

A tali ambiti si applicano i disposti della DGR 25-7286 del 30 luglio 2018 e s.m.i.

8 DIRETTIVE PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE IV delle presenti NDA.

■ Tutela dei corpi idrici

Eventuali modificazioni del piano di campagna sono realizzabili a condizione che non determinino interferenze alle capacità e modalità di deflusso dei corpi idrici eventualmente presenti nelle vicinanze; in sede di rilascio dei titoli abilitativi, contestualmente alla predisposizione della Relazione Paesaggistica ai sensi dall'articolo 146 del DLGS 42/2004, deve essere verificato che non sussistano elementi di conflitto con le dinamiche fluviali, relativa ad aspetti idraulici ed ecologici. L'amministrazione può richiedere la predisposizione di misure di mitigazione quali ad esempio l'inclinazione e l'inerbimento delle sponde di eventuali massicciate in progetto.

■ Permeabilità

Eventuali pavimentazioni, ove strettamente necessarie per la manovra degli automezzi o lo stoccaggio dei materiali, devono comunque garantire la capacità di drenaggio del suolo, fatte salve specifiche e documentate esigenze di gestione delle acque.

■ Verde di mascheratura visiva e di contenimento dei disturbi acustici

Le aree devono essere adeguatamente sistemate a verde secondo le previsioni cartografiche di PRGC (e nel rispetto di eventuali ulteriori disposizioni dettate dal Comune in sede esecutiva), con particolare riguardo alla realizzazione di cortine arboree arbustive lungo i margini direttamente confrontanti con ambiti a destinazione residenziale o prospicienti aree agricole libere; tali schermature vegetali devono essere realizzate secondo le specifiche di cui all'articolo 66 delle presenti NDA e nel rispetto delle eventuali ulteriori prescrizioni di cui ai punti successivi.

■ Aree localizzate all'interno dell'ambito definito dal progetto "Novara in Rete"

Per tutte le aree ricadenti all'interno dell'ambito definito in base alle risultanze del progetto "Novara in rete" e riportato nella sua perimetrazione dalle tavole di PRGC, si richiamano le prescrizioni di cui al comma 7, articolo 62 delle NDA.

9 PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LE SINGOLE AREE

■ area PP1

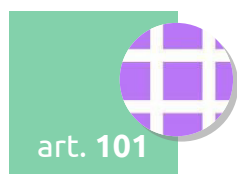
Contestualmente alla realizzazione di nuovi interventi edificatori sull'area PR1, o con riferimento a particolari esigenze di stoccaggio e/o di movimentazione di materiali e mezzi sull'area PP1 stessa, l'Amministrazione può richiedere la predisposizione di barriere vegetali di specifica altezza e profondità di fascia, al fine di garantire il massimo contenimento dei disturbi acustici e il necessario livello di salvaguardia paesaggistico-percettiva del complesso religioso della S.S. Trinità (area SC1).

■ area PP2

Contestualmente alla realizzazione di nuovi interventi edificatori sull'area PR8 deve essere realizzata la "fascia alberata di rafforzamento ecotonale" indicata in cartografia, tale fascia, da realizzarsi secondo le specifiche precisate al comma 5, articolo 64 delle presenti NDA, deve svilupparsi per una profondità complessiva di almeno 10 metri;

■ area PP3

Contestualmente alla realizzazione di nuovi interventi edificatori sull'area PR13a deve essere realizzata la "fascia alberata di rafforzamento ecotonale" indicata in cartografia, tale fascia, da realizzarsi secondo le specifiche precisate al comma 5, articolo 64 delle presenti NDA, deve svilupparsi per una profondità complessiva di almeno 10 metri;



art. 101

AREE INDUSTRIALI DI TRASFORMAZIONE CONFERMATE | PT

1 CARATTERIZZAZIONE

Parti del territorio libere da insediamenti ma contigue ad impianti industriali o artigianali esistenti, poste in ambiti territoriali ritenuti idonei all'inserimento di nuove attività produttive, sia per compatibilità delle caratteristiche idrogeologiche del sito, sia per l'esistenza di buone strutture viarie di accesso o per la loro facile realizzazione.

2 FINALITÀ DEL PRG

Conferma delle previsioni insediative del PRG previgente, per il completamento urbanistico dell'ambito produttivo localizzato a sud del Capoluogo.

3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE [art.4]

r	residenziale	-
t1	ricettività alberghiera	●
t2	ricettività extralberghiera	-
t3	ricettività all'aperto	-
t4	ricettività di mero supporto	-
p1a	attività artigianali compatibili con gli insediamenti residenziali	●
p1b	attività artigianali compatibili con gli insediamenti misti	●
p1c	attività artigianali compatibili con le zone di intensa attività umana	●
p2	attività artigianali e industrie a basso impatto ambientale	●
p3	attività artigianali e industrie da sottoporre a verifica di impatto ambientale	●
d	direzionale	●
c1	commercio al dettaglio	● (1)
c2	commercio all'ingrosso	●
a1	attività agricola imprenditoriale	-
a2	attività agricola non imprenditoriale	-
s1	servizi per l'istruzione	-
s2	servizi per l'assistenza e la sanità	-
s3	servizi per funzioni amministrative, socio-culturali e religiose	●
s4	servizi per funzioni aggregative a intenso carico di pubblico	●
s5	servizi per lo sport e la fruizione del verde	●
s6	servizi per la mobilità	●
s7	servizi a supporto delle attività economiche	●
s8	servizi tecnologici e cimiteriali	●
s9	servizi per la qualità e la sicurezza del territorio	●

Note

(1) Secondo le compatibilità insediative definite all'articolo 72 [art.4] delle presenti NDA.

4 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI [art.5]

	INC	PCC	SUE
It	-	-	-
If	-	-	-
Ut	-	1 mc/mq	-
Uf	-	-	-
Rc	-	60%	-
H	-	12,00 m ⁽¹⁾	-

Note

(1) Misurati dalla linea di spiccato al punto più alto del fabbricato.

5 INTERVENTI EDILIZI AMMESSI [art.6]

	INC	PCC	SUE
MO manutenzione ordinaria	-	-	-
MS manutenzione straordinaria	-	-	-
RC restauro e risanamento conservativo	-	-	-
RE ristrutturazione edilizia	-	-	-
AF ampliamento funzionale	-	-	-
IP integrazione pertinenziale	-	-	-
SE sostituzione edilizia	-	-	-
NC nuova costruzione	-	● (1) (2)	● (1) (2)
RU ristrutturazione urbanistica	-	-	-

Note

- (1) Le singole aree sono soggette a PCC unitari estesi agli interi ambiti perimetrati, secondo le indicazioni cartografiche e come più in dettaglio specificato nelle prescrizioni particolari. Sui singoli lotti, dopo l'avvenuta realizzazione degli interventi abilitati con permesso convenzionato, sono applicabili le norme delle aree PR (cfr. articolo 99 [] delle presenti NDA).
- (2) Sugli edifici realizzati, in caso di sfruttamento parziale della capacità edificatoria ammessa, sono successivamente applicabili con INC tutti gli interventi di trasformazione ed eventuale ampliamento, nei limiti degli indici e dei parametri del presente articolo, fermo restando che le quote di standard devono essere interamente reperite, sulla base della capacità edificatoria massima dell'area, in occasione del primo intervento edificatorio.

6 STANDARD URBANISTICI

Devono essere sempre dismesse o assoggettate ad uso pubblico, salvo diversa specificazione espressa al successivo comma 11) le aree per servizi afferenti gli insediamenti produttivi in misura del 20% dell'intera superficie territoriale, da destinare a parcheggi pubblici, servizi aziendali ed aree verdi attrezzate. Quelle per parcheggio pubblico o di uso pubblico, calcolate nella misura minima del 10% della St, devono essere reperite in fregio alla viabilità o comunque in posizione agevolmente accessibile dalla strada.

Per le destinazioni commerciali al dettaglio, relative a eventuali spacci aziendali, deve essere reperita una superficie a parcheggio pubblico pari al 100% della Sul.

7 PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI**■ Pertinenze residenziali**

Le nuove unità abitative di custodia, realizzate fino alla concorrenza massima di 150 mq di Sul per ogni insediamento produttivo di almeno 500 mq di Sul, devono essere integrate nelle strutture e nei volumi degli impianti produttivi, al fine di evitare insediamenti residenziali/produttivi di tipo misto. È consentita la realizzazione di un'unità residenziale di custodia indipendente solo se afferente almeno a tre diverse attività produttive di Sul complessivamente non inferiore a 1.500 mq.

■ Impianti e strutture eccedenti l'altezza massima

La realizzazione di impianti e strutture di altezza superiore a 12 m può essere consentita solo a

fronte di documentate motivazioni tecniche che ne giustifichino la necessità e solo a condizione che siano adottate tutte le misure atte a contenerne l'impatto visivo, anche con ricorso alle mitigazioni di cui al successivo comma 9. La decisione è assunta acquisendo anche il parere consultivo della Commissione Locale per il Paesaggio; in ogni caso, qualora ritenute ammissibili, le strutture di altezza superiore a 12 m devono osservare un distacco pari alla loro altezza rispetto ai fabbricati abitativi esterni all'ambito aziendale e una distanza pari all'altezza ridotta di 5 m, rispetto ai confini di proprietà, salvo diverso accordo con il confinante.

8 PRESCRIZIONI PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE III delle presenti NDA, alle indicazioni dell'Elaborato G.1.2 e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dall'Elaborato G.4.

■ Classi di pericolosità delle singole aree

A titolo indicativo di massima si riportano di seguito le classi di pericolosità di ciascuna area:

- Classe I: PT1, PT2.

9 DIRETTIVE PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE IV delle presenti NDA e le "Linee Guida per le aree produttive ecologicamente attrezzate" adottate con DGR n.30-11858 del 28/7/2009.

■ Verde di mitigazione e integrazione paesaggistica

Il PRGC persegue su tutto il territorio comunale la compatibilità paesaggistica degli insediamenti. Pertanto tutti gli interventi edilizi eseguiti nelle aree PT devono concorrere alla mitigazione degli impatti visivi, soprattutto di quelli percepibili dalla viabilità pubblica principale.

In sede di valutazione degli interventi edilizi proposti l'Amministrazione comunale può richiedere, nei casi ritenuti di possibile criticità ambientale, la realizzazione di barriere verdi con funzione di filtro visuale. Tali barriere possono essere realizzate sia mediante filari di alberi di essenza e dimensioni adeguate alla funzione di mascheramento da ottenere verso il percorso viario, sia mediante rilevati lineari di terra completati da siepi e cespugli. È altresì ammessa la realizzazione di strutture artificiali di varia tipologia destinate all'impianto di apparati vegetali rampicanti, sempre con funzione di mascheramento.

In sede di progetto definitivo delle volumetrie edilizie deve essere valutata l'opportunità di prevedere soluzioni quali tetti e pareti verdi, al fine di migliorare l'integrazione paesaggistica dei complessi produttivi e favorire al contempo importanti funzioni ambientali e bioclimatiche.

Tutti gli interventi di piantumazione devono essere effettuati nel rispetto di quanto definito all'articolo 64 delle presenti NDA e delle eventuali ulteriori prescrizioni di dettaglio per le singole aree di cui ai punti successivi.

■ Interventi di rafforzamento dei valori ecotonali


Contestualmente a interventi di nuova edificazione (anche quando non espressamente richiamato dalle prescrizioni del successivo comma 11), a integrazione della fascia ecotonale prevista ai sensi del comma 4, articolo 64 delle NDA di PRG da realizzarsi lungo i confini degli ambiti direttamente confrontati con spazi agricoli, deve essere eseguita la piantumazione delle "fasce alberate di rafforzamento ecotonale" indicate in cartografia, secondo le specifiche precisate al comma 5, articolo 64 delle NDA.

Tali interventi possono anche configurarsi, previa verifica delle eventuali formazioni vegetali esistenti (che devono rispondere per consistenza e essenze a quanto definito all'allegato A delle presenti NDA), come operazioni di rafforzamento degli apparati vegetali già presenti in loco.

10 INDIRIZZI DI PROGETTAZIONE URBANISTICO-ARCHITETTONICA

■ Tipologie costruttive e caratteri compositivi dei nuovi edifici

È necessario che i nuovi insediamenti presentino caratteristiche dimensionali, formali e compositive tali da attenuare gli impatti visivi complessivamente percepibili nel paesaggio locale. Pertanto i progetti esecutivi e le convenzioni attuative devono prevedere tutte le misure necessarie al raggiungimento di tali obiettivi. Si richiamano, quale utile supporto esemplificativo, i conte-



nuti dei manuali pubblicati dalla Regione Piemonte (approvati con DGR n.30-13616 del 22/3/2010 ):

- “Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti: buone pratiche per la pianificazione locale”;
- “Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti: buone pratiche per la progettazione edilizia”.

11 PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LE SINGOLE AREE

■ area PT1

La realizzazione di nuovi interventi edificatori è subordinata alla predisposizione di PCC, la cui convenzione deve prevedere:

- realizzazione e assoggettamento a uso pubblico dell’area a servizi SE21, comprensiva del viale alberato indicato in cartografia e secondo le specifiche di cui allo schema E dell’Allegato C  alle presenti NDA;
- realizzazione e assoggettamento a uso pubblico dell’area a servizi SE22 (per la parte ricadente all’interno dell’ambito di SUE), comprensiva del viale alberato indicato in cartografia e secondo le specifiche di cui allo schema E dell’Allegato C  alle presenti NDA;
- realizzazione e assoggettamento a uso pubblico dei tracciati viari indicati dalla cartografia di PRG, comprensivi della piazzola di manovra antistante localizzata al margine sud-occidentale dell’ambito di intervento;
- piantumazione della fascia alberata di rafforzamento ecotonale prevista lungo il margine ovest dell’area.

■ area PT2

La realizzazione di nuovi interventi edificatori è subordinata alla predisposizione di PCC, la cui convenzione deve prevedere:

- realizzazione e assoggettamento a uso pubblico della porzione di piazzola di manovra localizzata al margine nord dell’ambito di intervento;
- intera monetizzazione della quota di servizi prevista ai sensi del precedente comma 6;
- piantumazione della fascia alberata di rafforzamento ecotonale prevista lungo il margine ovest dell’area.

art. 102

AREE TERZIARIE DI RIORDINO E INTEGRAZIONE | TI

1 CARATTERIZZAZIONE

Aree comprendenti edifici a prevalente destinazione terziaria a carattere commerciale e ricettivo-ricreativo, localizzate prevalentemente a sud del Capoluogo.

2 FINALITÀ DEL PRG

Conferma delle attività già esistenti, con possibilità di ampliamento e opportunità insediativa per nuove attività compatibili.

3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE [art.4]

r	residenziale	● (1)
t1	ricettività alberghiera	●
t2	ricettività extralberghiera	
t3	ricettività all'aperto	-
t4	ricettività di mero supporto	-
p1a	attività artigianali compatibili con gli insediamenti residenziali	●
p1b	attività artigianali compatibili con gli insediamenti misti	●
p1c	attività artigianali compatibili con le zone di intensa attività umana	-
p2	attività artigianali e industrie a basso impatto ambientale	-
p3	attività artigianali e industrie da sottoporre a verifica di impatto ambientale	-
d	direzionale	●
c1	commercio al dettaglio	● (2)
c2	commercio all'ingrosso	●
a1	attività agricola imprenditoriale	-
a2	attività agricola non imprenditoriale	-
s1	servizi per l'istruzione	●
s2	servizi per l'assistenza e la sanità	●
s3	servizi per funzioni amministrative, socio-culturali e religiose	●
s4	servizi per funzioni aggregative a intenso carico di pubblico	●
s5	servizi per lo sport e la fruizione del verde	●
s6	servizi per la mobilità	●
s7	servizi a supporto delle attività economiche	●
s8	servizi tecnologici e cimiteriali	●
s9	servizi per la qualità e la sicurezza del territorio	●

Note

(1) Esclusivamente per gli edifici residenziali non connessi ad alcuna attività economica già esistenti alla data di adozione del PRG.

(2) Secondo le compatibilità insediative definite all'articolo 72 delle presenti NDA.

4 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI [art.5]

	INC	PCC	SUE
It	-	-	-
If	-	-	-
Ut	-	-	-
Uf	1 mq/mq ⁽¹⁾ ⁽²⁾		
Rc	maggiore tra esistente e 50% ⁽²⁾		
H	maggiore tra 8,50 m		

Note

- (1) Applicabile come Ut nell'ambito di interventi convenzionati.
 (2) Fatti salvi gli incrementi ammessi per ampliamento e integrazione pertinenziale.

5 INTERVENTI EDILIZI AMMESSI [art.6]

	INC	PCC	SUE
MO manutenzione ordinaria	●	-	-
MS manutenzione straordinaria	●	-	-
RC restauro e risanamento conservativo	-	-	-
RE ristrutturazione edilizia	●	-	-
AF ampliamento funzionale	● ⁽¹⁾	-	-
IP integrazione pertinenziale	● ⁽²⁾	-	-
SE sostituzione edilizia	●	●	-
NC nuova costruzione	-	● ⁽³⁾	● ⁽³⁾
RU ristrutturazione urbanistica	-	-	-

Note

- (1) È consentito l'ampliamento una tantum pari al 20% della Sc, fino a un massimo di 200 mq e con un minimo sempre ammesso di 50 mq, in deroga a Uf e Rc.
 (2) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni di cui alla **PARTE PRIMA / SEZIONE I / Titolo V** delle presenti NDA, è ammessa la realizzazione di: fabbricati interrati, tettoie al servizio di attività produttive nel rispetto di Rc=60%, strutture e manufatti per l'arredo dei giardini.
 (3) Ammessi nel rispetto di Ut e Rc, anche per l'insediamento di nuove attività.

6 STANDARD URBANISTICI

INC	La dotazione di aree per standard, quantificata ai sensi dei commi 2 e 3, articolo 12 delle presenti NDA, deve essere monetizzata, salvo che, con Deliberazione della Giunta Comunale, ne venga richiesto il reperimento totale o parziale; in tal caso il titolo abilitativo deve essere corredato da convenzione o atto unilaterale concernente la cessione o l'assoggettamento all'uso pubblico delle aree.
PCC e SUE	Mediante cessione o assoggettamento all'uso pubblico deve essere garantito il reperimento delle aree a parcheggio e relativo verde di arredo, nella misura del 50% della dotazione complessiva degli standard, quantificata ai sensi dei commi 2 e 3, articolo 12 delle presenti NDA; la restante quota può essere monetizzata, salvo che, con Deliberazione della Giunta Comunale, ne venga richiesto il reperimento totale o parziale; in applicazione dei criteri di cui all' articolo 21, comma 4 bis della LR 56/1977 , la Giunta Comunale può altresì disporre che siano monetizzate anche le dotazioni di standard relative al parcheggio, in particolare qualora le superfici da reperire siano inferiori a mq 30 o sia oggettivamente dimostrabile l'impossibilità di ricavarle in fregio alla viabilità o in posizione agevolmente accessibile dalla strada.

7 PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI■ **Pertinenze residenziali**

La realizzazione di nuove unità abitative di custodia o l'ampliamento di quelle esistenti è ammessa, subordinatamente alla sottoscrizione di atto notarile di vincolo di pertinenzialità con l'impresa, fino alla concorrenza massima di 150 mq di Sul, per ogni attività economica, nel rispet-

to degli indici e parametri del comma 4.

Sono da computare nelle unità abitative preesistenti quelle annesse all'azienda alla data di adozione del presente PRG.

■ Residenze non pertinenti

Alle unità abitative che non abbiano alcun legame funzionale con le attività economiche, è consentito l'ampliamento funzionale fino al 30% della Sul esistente, con un minimo comunque concesso di 30 mq; è ammessa altresì la realizzazione di fabbricati interrati, tettoie e bassi fabbricati fino a mq 30 di Sc cumulativa, oltre a manufatti pertinenti.

8 PRESCRIZIONI PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE III delle presenti NDA e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dall'Elaborato G.4.

■ Classi di pericolosità delle singole aree

A titolo indicativo di massima si riportano di seguito le classi di pericolosità di ciascuna area:

- Classe I: T11, T12, T13, T14, T15, T16, T17, T18, T19, T110, T111, T112.

9 DIRETTIVE PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE IV delle presenti NDA.

■ Interventi di rafforzamento dei valori ecotonali

Contestualmente a interventi di nuova edificazione (anche quando non espressamente richiamato dalle prescrizioni di cui al successivo comma 11), a integrazione della fascia ecotonale prevista ai sensi del comma 4, articolo 64 delle NDA di PRG da realizzarsi lungo i confini degli ambiti direttamente confrontati con spazi agricoli, deve essere eseguita la piantumazione delle "fasce alberate di rafforzamento ecotonale" indicate in cartografia, secondo le specifiche precisate al comma 5, articolo 64 delle NDA.

Tali interventi possono anche configurarsi, previa verifica delle eventuali formazioni vegetali esistenti (che devono rispondere per consistenza e essenze a quanto definito all'allegato A delle presenti NDA), come operazioni di rafforzamento degli apparati vegetali già presenti in loco.

10 INDIRIZZI DI PROGETTAZIONE URBANISTICO-ARCHITETTONICA

Si richiamano, quale utile supporto esemplificativo, i contenuti dei manuali pubblicati dalla Regione Piemonte (approvato con DGR n.30-13616 del 22/3/2010):

- "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti: buone pratiche per la pianificazione locale";
- "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti: buone pratiche per la progettazione edilizia".

11 PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LE SINGOLE AREE

■ area T19

L'attuazione dell'area è soggetta a SUE o PCC, che deve prevedere:


- realizzazione e dismissione o assoggettamento a uso pubblico dell'area a servizi SE19, comprensiva del filare alberato e della siepe indicati in cartografia, secondo le specifiche di cui allo schema E dell'Allegato C alle presenti NDA;
- dismissione del sedime stradale lungo il confine ovest dell'ambito, secondo le indicazioni della cartografia e in riferimento ai parametri dimensionali e morfologici definiti per la sezione 6 dell'Allegato B alle presenti NDA.

■ area T110

La realizzazione di nuovi interventi edificatori è subordinata alla piantumazione del viale alberato e della siepe di mitigazione indicati sulla cartografia di PRG, a corredo dell'area a servizio SE20.

■ area T111

L'attuazione dell'area è soggetta a SUE o PCC, che deve prevedere la realizzazione e dismissione o assoggettamento a uso pubblico dell'area a servizi SE23, comprensiva del filare alberato e della

siepe indicati in cartografia, secondo le specifiche di cui allo schema E dell'Allegato C  alle presenti NDA;

■ **area T12**

La realizzazione di nuovi interventi edificatori è subordinata alla piantumazione del viale alberato indicato sulla cartografia di PRG, a corredo dell'area a servizio SE24 (per la parte ricadente all'interno dei mappali di proprietà).

art. 103

ATTIVITÀ PRODUTTIVE INTERCLUSE AI TESSUTI RESIDENZIALI | PA

1 CARATTERIZZAZIONE

Insedimenti produttivo-artigianali di non recente edificazione, anche di discrete dimensioni, situati in ambiti territoriali interclusi o contigui a insediamenti residenziali.

2 FINALITÀ DEL PRG

Integrazione degli insediamenti artigianali nel sistema urbano, migliorando la qualità del costruito e minimizzando gli impatti negativi sul contesto residenziale.

3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE [📄 art.4]

r	residenziale	● (1)
t1	ricettività alberghiera	● (1)
t2	ricettività extralberghiera	● (1)
t3	ricettività all'aperto	-
t4	ricettività di mero supporto	-
p1a	attività artigianali compatibili con gli insediamenti residenziali	●
p1b	attività artigianali compatibili con gli insediamenti misti	●
p1c	attività artigianali compatibili con le zone di intensa attività umana	● (2)
p2	attività artigianali e industrie a basso impatto ambientale	● (2)
p3	attività artigianali e industrie da sottoporre a verifica di impatto ambientale	-
d	direzionale	● (1)
c1	commercio al dettaglio	● (3)
c2	commercio all'ingrosso	●
a1	attività agricola imprenditoriale	-
a2	attività agricola non imprenditoriale	-
s1	servizi per l'istruzione	● (2)
s2	servizi per l'assistenza e la sanità	● (2)
s3	servizi per funzioni amministrative, socio-culturali e religiose	● (2)
s4	servizi per funzioni aggregative a intenso carico di pubblico	● (2)
s5	servizi per lo sport e la fruizione del verde	● (2)
s6	servizi per la mobilità	●
s7	servizi a supporto delle attività economiche	●
s8	servizi tecnologici e cimiteriali	-
s9	servizi per la qualità e la sicurezza del territorio	●

Note

- (1) solo in caso di complessiva riconversione funzionale e riqualificazione dell'area;
 (2) esclusivamente fino alla dismissione dell'attività in essere;
 (3) secondo le compatibilità insediative definite all'articolo 72 📄 delle presenti NDA.

4 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI [art.5]

	INC	PCC	SUE
It	-	maggiore tra esistente e 1,00 mc/mq (1)	
If	-	-	
Rc	maggiore tra esistente e 40% (2)		
H	maggiore tra esistente 7,50 (3)		
Uf	esistente		-
Ut	-	-	-

Note

- (1) Applicabile in caso di riconversione residenziale dell'insediamento produttivo; il volume attribuito alla riconversione residenziale, da attuarsi secondo le prescrizioni particolari, è calcolato come prodotto della superficie coperta dei fabbricati esistenti alla data di adozione del PRG per l'altezza interna media misurata all'intradosso della copertura; tale volume è ridotto al 50% per i fabbricati chiusi su meno di metà della superficie laterale.
- (2) Salvi gli incrementi consentiti per interventi di ampliamento funzionale.
- (3) In caso di sostituzione edilizia e nuova costruzione è prescritto il limite massimo di m 7,50.




5 INTERVENTI EDILIZI AMMESSI [art.6]

	INC	PCC	SUE
MO manutenzione ordinaria	●	-	-
MS manutenzione straordinaria	●	-	-
RC restauro e risanamento conservativo	-	-	-
RE ristrutturazione edilizia	●	● (1)	-
AF ampliamento funzionale	● (2)	-	-
IP integrazione pertinenziale	● (3)	● (3)	-
SE sostituzione edilizia	-	-	● (4)
NC nuova costruzione	-	-	● (4)
RU ristrutturazione urbanistica	-	-	-

Note

- (1) Eventuali cambi di destinazione d'uso in funzione residenziale, ricettiva o direzionale sono subordinati al rispetto dell'It massimo di 1 mc/mq, alla riqualificazione dell'intera area e al reperimento delle superfici per standard, salvo che il comune non ne disponga la monetizzazione.
- (2) È consentito l'ampliamento a tantum pari al 10% della Sc, fino a un massimo di 100 mq e con un minimo sempre ammesso di 50 mq, in deroga a Uf e Rc, esclusivamente per la realizzazione di tettoie aperte connesse all'attività produttiva; tali strutture non possono ad alcun titolo essere computate nelle consistenze edilizie esistenti, ai fini della riconversione residenziale o del trasferimento di volumetria.
- (3) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni di cui alla **PARTE PRIMA / SEZIONE I / Titolo V** delle presenti NDA, è ammessa la realizzazione delle seguenti integrazioni pertinenziali:
 - fabbricati interrati;
 - tettoie e bassi fabbricati nel rispetto di Rc = 30%;
 - tettoie e bassi fabbricati in deroga a Rc fino a mq 30 di Sc per ogni unità abitativa;
 - serre, strutture aperte e manufatti per l'arredo di orti e giardini.
- (4) Ai fini della completa riconversione residenziale, ricettiva o direzionale, è assegnata a ciascuna area la capacità edificatoria di cui alla nota (1) del comma 4. Tale consistenza edilizia è attuabile in loco, fino alla concorrenza di It = 1,0 mc/mq, o può essere trasferita su altre aree edificabili a destinazione residenziale tramite l'applicazione dei disposti di cui al **comma 3, articolo 11** delle presenti NDA, nel rispetto dei limiti stabiliti per le aree di atterraggio. In ogni caso, sull'area di decollo, deve essere verificata la contaminazione delle matrici ambientali, attuando, ove occorra, gli interventi di bonifica, ai sensi dell'**articolo 6 della LR 42/2000** e dell'**articolo 242 del DLGS 152/2006**, con possibilità di scomputare i costi di bonifica dagli oneri di urbanizzazione relativi alle trasformazioni edilizie in sito o all'utilizzo della capacità edificatoria trasferibile. Si richiamano inoltre, per le singole aree, le prescrizioni specifiche di cui al comma 11.

6 STANDARD URBANISTICI



INC	La dotazione di aree per standard, quantificata ai sensi dei <u>commi 2 e 3, articolo 12</u>  delle presenti NDA, deve essere monetizzata, salvo che, con Deliberazione della Giunta Comunale, ne venga richiesto il reperimento totale o parziale; in tal caso il titolo abilitativo deve essere corredato da convenzione o atto unilaterale concernente la cessione o l'assoggettamento all'uso pubblico delle aree.
PCC e SUE	Mediante cessione o assoggettamento all'uso pubblico deve essere garantito il reperimento delle aree a parcheggio e relativo verde di arredo, nella misura del 50% della dotazione complessiva degli standard, quantificata ai sensi dei <u>commi 2 e 3, articolo 12</u>  delle presenti NDA; la restante quota può essere monetizzata, salvo che, con Deliberazione della Giunta Comunale, ne venga richiesto il reperimento totale o parziale; in applicazione dei criteri di cui all' <u>articolo 21, comma 4 bis della LR 56/77</u>  , la Giunta Comunale può altresì disporre che siano monetizzate anche le dotazioni di standard relative al parcheggio, in particolare qualora le superfici da reperire siano inferiori a mq 30 o sia oggettivamente dimostrabile l'impossibilità di ricavarle in fregio alla viabilità o in posizione agevolmente accessibile dalla strada.

7 PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI


■ Pertinenze residenziali

Non è ammessa la realizzazione di nuove unità abitative di custodia. Per quelle esistenti è consentito l'ampliamento fino al 30% della Sul residenziale esistente, con un minimo comunque consentito di 30 mq.

8 PRESCRIZIONI PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE III  delle presenti NDA e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dall'Elaborato G.4 . Tutte le aree PA ricadono in classe I di pericolosità.

9 DIRETTIVE PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE


Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE IV  delle presenti NDA.


■ Barriere verdi di mitigazione paesaggistica ed ambientale

Al fine di tutelare il decoro degli ambiti urbani, il Comune può subordinare l'abilitazione di ampliamenti e tettoie all'attuazione di modesti interventi di mitigazione degli impatti visivi, soprattutto di quelli percepibili dalla viabilità pubblica principale e relativi a strutture edilizie o impiantistiche deturpanti e a depositi di materiale all'aperto.

In particolare, ove possibile e compatibilmente con i disposti delle presenti norme, devono essere realizzate barriere verdi con funzione di filtro visuale, sia mediante filari di alberi di essenza e dimensioni adeguate alla funzione di mascheramento, sia mediante rilevati lineari di terra completati da siepi e cespugli. È altresì ammessa la realizzazione di strutture artificiali di varia tipologia destinate all'impianto di apparati vegetali rampicanti, sempre con funzione di mascheramento.


■ Interventi di rafforzamento dei valori ecotonali.

Contestualmente alla fase di attuazione degli interventi di riconversione delle aree (anche se non espressamente indicato nelle prescrizioni di cui al successivo comma 11), deve essere predisposta la fascia ecotonale prevista ai sensi del comma 4, articolo 64  delle NDA di PRG, da realizzarsi lungo i confini degli ambiti direttamente confrontati con spazi a destinazione agricola.

L'amministrazione Comunale può inoltre richiedere la piantumazione di "fasce alberate di rafforzamento ecotonale", da realizzarsi secondo le specifiche precisate al comma 5, articolo 64  delle presenti NDA.

10 INDIRIZZI DI PROGETTAZIONE URBANISTICO-ARCHITETTONICA


■ Tipologie costruttive e caratteri compositivi dei nuovi edifici

La progettazione degli insediamenti residenziali da realizzarsi a seguito degli interventi di riconversione delle aree deve perseguire caratteristiche dimensionali, formali e compositive tali da attenuare gli impatti visivi complessivamente percepibili nel paesaggio locale. Pertanto i progetti esecutivi e le convenzioni attuative devono prevedere tutte le misure necessarie al raggiungimento di tali obiettivi. Si richiamano, quale utile supporto esemplificativo, i contenuti dei manuali pubblicati dalla Regione Piemonte (approvati con DGR n.30-13616 del 22/3/2010 


- “Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti: buone pratiche per la pianificazione locale”;
- “Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti: buone pratiche per la progettazione edilizia”.

11 PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LE SINGOLE AREE

■ area PA1


A fronte della completa rinaturazione del sito, è attribuito un incremento premiale del 50% della capacità edificatoria trasferibile; in tale ipotesi, l'area deve essere completamente inerbita e oggetto della piantumazione di una formazione alberata di tipo lineare (secondo le specifiche di cui al comma 5, articolo 64 

■ area PA4

A fronte della completa rinaturazione del sito, è attribuito un incremento premiale del 50% della capacità edificatoria trasferibile; in tale ipotesi, l'area deve essere completamente inerbita e oggetto della piantumazione di una formazione alberata di tipo lineare (secondo le specifiche di cui al comma 5, articolo 64 

■ area PA6

L'area ricade per intero all'interno della fascia di rispetto cimiteriale, per cui sono consentiti soltanto interventi fino alla ristrutturazione edilizia. Qualora la riconversione residenziale venga effettuata nell'ambito di tale intervento, non deve essere comunque superato l' $It = 1,0 \text{ mc/mq}$ e deve essere garantita un'adeguata riqualificazione formale dei fabbricati esistenti.

A fronte della completa rinaturazione del sito, è attribuito un incremento premiale del 50% della capacità edificatoria trasferibile; in tale ipotesi, l'area deve essere completamente inerbita e oggetto della piantumazione di una formazione alberata di tipo lineare (secondo le specifiche di cui al comma 5, articolo 64 



art. 104

AREE PRODUTTIVE IMPROPRIE | PI

1 CARATTERIZZAZIONE

Insedimenti artigianali di non recente edificazione e di discrete dimensioni, situati in ambiti territoriali ritenuti impropri per collocazione isolata in territorio libero, e/o per criticità di natura ambientale, geologica o idrogeologica.

2 FINALITÀ DEL PRG

Mantenimento delle strutture esistenti, con limitati incrementi di superficie coperta ammessi solo in caso di documentate esigenze funzionali o di adeguamento a specifiche leggi di settore delle attività insediate.

Incentivo (fatti salvi gli eventualmente necessari interventi di bonifica) alla riconversione delle aree e recupero dei siti dismessi (previa rimozione delle volumetrie edificate), finalizzati esclusivamente alla riqualificazione paesaggistica e al rafforzamento dei valori eco-tonali del territorio.

3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE [art.4]

r	residenziale	● (1)
t1	ricettività alberghiera	● (1)
t2	ricettività extralberghiera	● (1)
t3	ricettività all'aperto	-
t4	ricettività di mero supporto	-
p1a	attività artigianali compatibili con gli insediamenti residenziali	● (2)
p1b	attività artigianali compatibili con gli insediamenti misti	● (2)
p1c	attività artigianali compatibili con le zone di intensa attività umana	● (2)
p2	attività artigianali e industrie a basso impatto ambientale	● (2)
p3	attività artigianali e industrie da sottoporre a verifica di impatto ambientale	● (2)
d	direzionale	● (1)
c1	commercio al dettaglio	-
c2	commercio all'ingrosso	● (2)
a1	attività agricola imprenditoriale	● (3)
a2	attività agricola non imprenditoriale	● (3)
s1	servizi per l'istruzione	-
s2	servizi per l'assistenza e la sanità	-
s3	servizi per funzioni amministrative, socio-culturali e religiose	-
s4	servizi per funzioni aggregative a intenso carico di pubblico	-
s5	servizi per lo sport e la fruizione del verde	-
s6	servizi per la mobilità	-
s7	servizi a supporto delle attività economiche	-
s8	servizi tecnologici e cimiteriali	-
s9	servizi per la qualità e la sicurezza del territorio	●

Note

- (1) solo in caso di rinaturazione dell'area e trasferimento della capacità edificatoria;
 (2) esclusivamente fino alla dismissione dell'attività in essere;
 (3) con divieto di edificazione.

4 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI [art.5]

	INC	PCC	SUE
It	-	(1)	
If	-	-	-
Rc	esistente (1)		-
H	esistente (1)		-
Uf	esistente (1)		-
Ut	-	-	-

Note

- (1) Si vedano le prescrizioni specifiche del comma 10
 (2) Esclusivamente con riferimento al mantenimento dell'attività esistente.

5 INTERVENTI EDILIZI AMMESSI [art.6]

	INC	PCC	SUE
MO manutenzione ordinaria	● (1)	-	-
MS manutenzione straordinaria	● (2)	-	-
RC restauro e risanamento conservativo	-	-	-
RE ristrutturazione edilizia	● (2)	-	-
AF ampliamento funzionale	-	-	-
IP integrazione pertinenziale	-	-	-
SE sostituzione edilizia	-	● (3)	
NC nuova costruzione	-	● (3)	
RU ristrutturazione urbanistica	-	-	-

Note

- (1) Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti della Circ.Min. LLPP n.1918 del 16/11/1977, ferma restando la facoltà dell'Amministrazione Comunale di imporre la rimozione o l'adeguamento delle opere che risultassero in contrasto con i parametri di PRG o con i criteri di qualità ambientale del NREC.
- (2) Nei limiti e alle condizioni stabilite dall'articolo 39 delle norme di attuazione del PAI e degli articoli 45, 48, 52 delle presenti NDA, e comunque al solo fine di adempiere a specifiche prescrizioni in materia di igiene, sicurezza e ambiente, non diversamente ottemperabili.
- (3) Ai fini della completa riconversione residenziale, ricettiva o direzionale, è assegnata a ogni area la capacità edificatoria di cui alle prescrizioni specifiche del comma 10. Tale consistenza edilizia non è attuabile in loco, ma può essere trasferita su altre aree edificabili a destinazione residenziale tramite l'applicazione dei disposti di cui al comma 3, articolo 11 delle presenti NDA, nel rispetto dei limiti stabiliti per le aree di atterraggio. In ogni caso, sull'area di decollo, deve essere verificata la contaminazione delle matrici ambientali, attuando, ove occorra, gli interventi di bonifica, ai sensi dell'articolo 6 della LR 42/2000 e dell'articolo 242 del DLGS 152/2006, con possibilità di scomputare i costi di bonifica dagli oneri di urbanizzazione relativi alle trasformazioni edilizie in sito o all'utilizzo della capacità edificatoria trasferibile.

6 STANDARD URBANISTICI

INC	Non sono dovute dismissioni o monetizzazioni per il mantenimento delle attività esistenti.
PCC e SUE	Mediante cessione o assoggettamento all'uso pubblico deve essere garantito il reperimento delle aree a parcheggio e relativo verde di arredo, nella misura del 50% della dotazione complessiva degli standard, quantificata ai sensi dei <u>commi 2 e 3, articolo 12</u> delle presenti NDA; la restante quota può essere monetizzata, salvo che, con Deliberazione della Giunta Comunale, ne venga richiesto il reperimento totale o parziale; in applicazione dei criteri di cui all'articolo 21, <u>comma 4 bis della LR 56/77</u> , la Giunta Comunale può altresì disporre che siano monetizzate anche le dotazioni di standard relative al parcheggio, in particolare qualora le superfici da reperire siano inferiori a mq 30 o sia oggettivamente dimostrabile l'impossibilità di ricavarle in fregio alla viabilità o in posizione agevolmente accessibile dalla strada.

7 PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI

■ Pertinenze residenziali

Non è ammessa la realizzazione di nuove unità abitative di custodia.

8 PRESCRIZIONI PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE III delle presenti NDA e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dall'Elaborato G.4.

■ Classi di pericolosità delle singole aree

A titolo indicativo di massima si riportano di seguito le classi di pericolosità di ciascuna area:

- Classe IIIa: PI2 (parte ineditificata);
- Classe IIIb4: PI1, PI2 (parte edificata).

■ Aree ricadenti all'interno delle zone M del PGRA

Ricadono all'interno delle zone M del PGRA le seguenti aree: PI1 (parte), PI2 (parte).

A tali ambiti si applicano i disposti della DGR 25-7286 del 30 luglio 2018 e s.m.i.

9 DIRETTIVE PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE IV delle presenti NDA.

■ Aree localizzate all'interno dell'ambito definito dal progetto "Novara in Rete"

Per entrambe le aree, ricadenti all'interno dell'ambito definito in base alle risultanze del progetto "Novara in rete" e riportato nella sua perimetrazione dalle tavole di PRGC, si richiamano le prescrizioni di cui al comma 7, articolo 62 delle NDA.

■ Barriere verdi di mitigazione paesaggistica ed ambientale

Al fine di tutelare il decoro degli ambiti urbani, il Comune può subordinare gli interventi di ristrutturazione o adeguamento funzionale all'attuazione di modesti interventi di mitigazione degli impatti visivi, soprattutto di quelli percepibili dalla viabilità pubblica principale e relativi a strutture edilizie o impiantistiche deturpanti e a depositi di materiale all'aperto.

In particolare, ove possibile e compatibilmente con i disposti delle presenti norme, devono essere realizzate barriere verdi con funzione di filtro visuale, mediante alberi e cespugli di essenza e dimensioni adeguate alla funzione di mascheramento.

10 PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LE SINGOLE AREE

■ area PI1

Sono operanti sull'area un'attività produttiva artigianale (A) e un'attività di commercio combustibili liquidi (B). A fronte della cessazione dell'uso attuale e della dismissione del sito, è assegnata a ciascuno dei due insediamenti una capacità edificatoria a destinazione residenziale, ricettiva o direzionale, pari a mc 2.700 per l'attività (A) e a mc 3.600 per l'attività (B).

Tale capacità edificatoria **non è attuabile in loco**, ma può essere trasferita su altre aree edificabili a destinazione residenziale, tramite l'applicazione dei disposti di cui al comma 3, articolo 11 delle presenti NDA e subordinatamente all'ottemperanza di tutte le seguenti condizioni:

- rimozione e smaltimento di tutte le superfici di impermeabilizzazione e dei fabbricati insistenti sull'area di proprietà, ivi comprese le recinzioni perimetrali, con la sola conservazione delle strutture di contenimento in fregio all'Agogna;
- verifica della presenza di evidenze di contaminazione delle matrici ambientali e – ove necessario – attuazione degli eventuali interventi di bonifica del sito; si richiamano in merito i disposti dell'articolo 6 della LR 42/2000 e all'articolo 242 del DLGS 152/2006;
- completo ripristino della cotica erbosa dell'area e piantumazione di essenze arboree per la ricostituzione della copertura forestale, secondo le prescrizioni dell'articolo 111, comma 6, delle NDA, in ricicatura delle aree boscate circostanti;
- cessione dell'area al Comune.

■ area PI2

L'area è occupata da un'attività di lavorazione inerti. A fronte della cessazione dell'uso attuale e della dismissione del sito, è assegnata all'insediamento una capacità edificatoria a destinazione

residenziale, ricettiva o direzionale, pari a mc 3.600.

Tale capacità edificatoria **non è attuabile in loco**, ma può essere trasferita su altre aree edificabili a destinazione residenziale, tramite l'applicazione dei disposti di cui al comma 3, articolo 11 delle presenti NDA e subordinatamente all'ottemperanza di tutte le seguenti condizioni:

- rimozione e smaltimento di tutte le superfici di impermeabilizzazione e dei fabbricati insistenti sull'area, ivi comprese le recinzioni perimetrali e le strutture di cemento armato;
- verifica della presenza di evidenze di contaminazione delle matrici ambientali e – ove necessario – attuazione degli eventuali interventi di bonifica del sito; si richiamano in merito i disposti dell'articolo 6 della LR 42/2000 e all'articolo 242 del DLGS 152/2006;
- riconfigurazione morfologica e completo inerbimento del sito, in raccordo con le quote altimetriche delle aree circostanti e nel rispetto di eventuali prescrizioni di carattere idrogeologico;
- piantumazione di essenze arboree per la ricostituzione della copertura forestale, secondo le prescrizioni dell'articolo 111, comma 6 delle NDA, in ricucitura delle aree boscate circostanti, con particolare attenzione al rafforzamento della cortina vegetale esistente lungo il corso del torrente Agogna;
- cessione dell'area al Comune.

art. 105

AREE PER COLTIVAZIONE DI CAVE | CC

1 CARATTERIZZAZIONE

L'area perimetrata coincide con l'ambito attualmente destinato a cava di materiale lapideo destinato al settore edile, corrispondente anche con l'area di cui è prevista la rinaturalizzazione al termine della fase di esercizio dell'attività.

2 FINALITÀ DEL PRG

Utilizzo dell'attività di cava e successiva rinaturalizzazione dei siti abbandonati dall'attività estrattiva e riqualificazione ambientale coerente con le caratteristiche naturali preesistenti.

3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE [art.4]

r	residenziale	-
t1	ricettività alberghiera	-
t2	ricettività extralberghiera	-
t3	ricettività all'aperto	-
t4	ricettività di mero supporto	-
p1a	attività artigianali compatibili con gli insediamenti residenziali	-
p1b	attività artigianali compatibili con gli insediamenti misti	-
p1c	attività artigianali compatibili con le zone di intensa attività umana	-
p2	attività artigianali e industrie a basso impatto ambientale	● (1)
p3	attività artigianali e industrie da sottoporre a verifica di impatto ambientale	● (1)
d	direzionale	-
c1	commercio al dettaglio	-
c2	commercio all'ingrosso	-
a1	attività agricola imprenditoriale	-
a2	attività agricola non imprenditoriale	-
s1	servizi per l'istruzione	-
s2	servizi per l'assistenza e la sanità	-
s3	servizi per funzioni amministrative, socio-culturali e religiose	-
s4	servizi per funzioni aggregative a intenso carico di pubblico	-
s5	servizi per lo sport e la fruizione del verde	-
s6	servizi per la mobilità	-
s7	servizi a supporto delle attività economiche	-
s8	servizi tecnologici e cimiteriali	-
s9	servizi per la qualità e la sicurezza del territorio	-

Note

(1) attività estrattive e lavorazione di materiali lapidei, esclusivamente per quanto concerne il piano di coltivazione in atto.


4 INTERVENTI EDILIZI AMMESSI [art.6]

Non è ammessa l'edificazione di fabbricati permanenti; sono consentiti unicamente l'installazione di impianti e strutture amovibili o agevolmente smontabili strettamente funzionali alla gestione dell'attività in atto, e gli interventi per la sua successiva rinaturalizzazione, comprese eventuali operazioni di sistemazione e consolidamento del terreno. Con riferimento alla compatibilità geologica degli interventi si richiamano in quanto applicabili le disposizioni di cui alla



PARTE PRIMA / SEZIONE III  delle presenti NDA.

Si rimanda inoltre le prescrizioni Particolari ai commi successivi.


5 DIRETTIVE PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE IV  delle presenti NDA.

■ Mitigazioni ambientali e paesaggistiche dell'attività di cava

Fatto salvo tutto quanto previsto nel progetto autorizzato dalla Provincia di Novara (3°Settore – Ambiente, Ecologia e Energia) con Determina n.1303 del 27/3/2009 , si richiamano le direttive di cui alla LR 23/2016 del 17/11/2016  “Disciplina delle attività estrattive: disposizioni in materia di cave”, da applicarsi in caso di varianti al progetto approvato, tenendo conto anche delle indicazioni operative sotto riportate.


Al fine di mitigare gli impatti sotto il profilo visivo e le problematiche relative alla dispersione in aria delle polveri, l'attività di cava deve essere condotta nel rispetto dei seguenti indirizzi di mitigazione:


- contestualmente all'attività di cava devono essere effettuati interventi di riordino e recupero delle aree marginali, con particolare attenzione ai confini sud e est dell'ambito individuato, rivolti verso gli insediamenti abitati della Frazione di Agnellengo e di Cascina Nuova; su tali aree si deve provvedere alla pulizia e alla rimozione di eventuali rifiuti, nonché alla predisposizione di interventi selvicolturali (utilizzando le essenze di cui alla classe “rr” dell'Allegato A  alle presenti norme) e rinfoltimenti della vegetazione spontanea esistente;
- deve essere predisposto un impianto fisso di irrigazione / nebulizzazione, a servizio della viabilità di accesso alla cava, dell'area dell'impianto e delle aree di stoccaggio dei materiali a minore granulometria;
- deve essere effettuato un monitoraggio delle polveri aerodisperse (totali e PM10) in aree esterne alla cava e in corrispondenza dei recettori sensibili più vicini, comprese le aziende agricole; le modalità, la frequenza e i punti di campionamento devono essere concordati con l'Amministrazione Comunale e l'ARPA Piemonte, a cui dovranno essere trasmessi periodicamente i risultati.

Inoltre, al fine di minimizzare gli impatti di tipo acustico:

- in fase di esercizio i mezzi meccanici devono essere dotati di dispositivi di attenuazione del rumore; l'eventuale utilizzo di esplosivi è subordinato alla predisposizione delle più opportune misure di contrasto dell'impatto acustico delle volate;
- deve essere effettuato, a cura della Società proponente, un monitoraggio acustico finalizzato a verificare la conformità dei livelli sonori ai limiti di legge, tenendo conto dei recettori sensibili presenti nelle aree limitrofe alla cava. Qualora gli esiti del monitoraggio evidenzino un superamento dei limiti, devono essere individuati interventi per la riduzione dei livelli di emissioni sonore al fine di garantire il rispetto dei limiti associati alla classe acustica assegnata; devono essere presi in particolare considerazione i recettori costituiti dagli insediamenti abitati della Frazione di Agnellengo e di Cascina Nuova.

■ Rinaturazione del sito al termine dell'attività

Il processo di riqualificazione ambientale dell'area deve avvenire nei tempi e secondo le modalità definite dal progetto autorizzato dalla Provincia di Novara (3°Settore – Ambiente, Ecologia e Energia) con Determina n.1303 del 27/3/2009 .



SEZIONE II
SISTEMA DEI SUOLI LIBERI
E DEI TERRITORI EXTRAURBANI



TITOLO I

VERDE DI CONNOTAZIONE
DELLO SPAZIO URBANO

art. 106

AREE A VERDE PRIVATO | VP

1 CARATTERIZZAZIONE

Parti del territorio prevalentemente inedificate interne o limitrofe al tessuto urbano, connotate da caratteristiche di pertinenzialità con l'edificato e dalle prevalenti destinazioni a giardino, orto, frutteto, prato, che le distinguono dalle aree agricole vere e proprie.

Diversamente dalle più esterne aree agricole di valore ambientale, tali ambiti assumono funzione connettiva e di ricomposizione urbanistica degli insediamenti esistenti, in particolare per quelli di recente formazione.

2 FINALITÀ DEL PRG

Salvaguardia del verde pertinenziale. Ricomposizione e ricucitura degli insediamenti radi mediante il riconoscimento urbanistico dei relativi spazi verdi pertinenziali legati alle funzioni d'uso residenziali.

Tali spazi sono comunque individuati senza alcuna prefigurazione di espansione insediativa futura, sia sotto il profilo della progettazione urbanistica sia per quanto attiene la presunzione di eventuali diritti acquisiti dalle relative proprietà.

3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE [art.4]

r	residenziale	● (1)
t1	ricettività alberghiera	-
t2	ricettività extralberghiera	-
t3	ricettività all'aperto	-
t4	ricettività di mero supporto	-
p1a	attività artigianali compatibili con gli insediamenti residenziali	-
p1b	attività artigianali compatibili con gli insediamenti misti	-
p1c	attività artigianali compatibili con le zone di intensa attività umana	-
p2	attività artigianali e industrie a basso impatto ambientale	-
p3	attività artigianali e industrie da sottoporre a verifica di impatto ambientale	-
d	direzionale	-
c1	commercio al dettaglio	-
c2	commercio all'ingrosso	-
a1	attività agricola imprenditoriale	-
a2	attività agricola non imprenditoriale	-
s1	servizi per l'istruzione	-
s2	servizi per l'assistenza e la sanità	-
s3	servizi per funzioni amministrative, socio-culturali e religiose	-
s4	servizi per funzioni aggregative a intenso carico di pubblico	-
s5	servizi per lo sport e la fruizione del verde	-
s6	servizi per la mobilità	-
s7	servizi a supporto delle attività economiche	-
s8	servizi tecnologici e cimiteriali	-
s9	servizi per la qualità e la sicurezza del territorio	-

Note

(1) limitatamente alle strutture pertinenziali di edifici esistenti;

4 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI [art.5]

Le aree VP eventualmente ricomprese nel perimetro di interventi convenzionati non concorrono alla determinazione della capacità edificatoria ma possono essere diversamente posizionate all'interno dell'area di intervento (tranne che nei casi di loro coincidenza con la classe geologica IIIa) ferma restando la loro estensione superficiale e nel rispetto di ogni ulteriore vincolo di arretramento topograficamente e normativamente definito dal PRG.

La soluzione alternativa deve comunque garantire il corretto rapporto delle stesse con l'edificato circostante, evitando soprattutto l'eccessiva frammentazione delle aree verdi all'interno dell'area di intervento.

5 INTERVENTI EDILIZI AMMESSI [art.6]

		INC	PCC	SUE
MO	manutenzione ordinaria	-	-	-
MS	manutenzione straordinaria	-	-	-
RC	restauro e risanamento conservativo	-	-	-
RE	ristrutturazione edilizia	-	-	-
AF	ampliamento funzionale	-	-	-
IP	integrazione pertinenziale	● (1)	-	-
SE	sostituzione edilizia	● (2)	-	-
NC	nuova costruzione	-	-	-
RU	ristrutturazione urbanistica	-	-	-
CD	cambio di destinazione d'uso	-	-	-

Note

- (1) Con riferimento a definizioni e alle prescrizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE I / Titolo V [art.5] delle presenti NDA, è ammessa la realizzazione di delle seguenti integrazioni pertinenziali a servizio di edifici esistenti:
- fabbricati interrati;
 - bassi fabbricati e tettoie nel rispetto di $R_c = 10\%$;
 - serre e strutture aperte per l'arredo dei giardini.
- (2) Ammessa solo sugli edifici minori (bassi fabbricati e strutture analoghe) che non possono essere computabili come volumetrie abitative o assimilabili; tali manufatti possono essere ricostruiti, nel rispetto delle prescrizioni di cui alla nota (1), ferme restando la destinazione accessoria e una migliore armonizzazione con il contesto.

6 PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI**■ Parcheggi**

L'eventuale realizzazione di aree a parcheggio è ammessa solo qualora le stesse siano indispensabili per soddisfare fabbisogni prescritti dalle norme e non possano essere localizzate nell'ambito delle aree destinate agli insediamenti edilizi. In ogni caso i parcheggi devono sempre essere realizzati su fondo drenante inerbato, a meno che le eventuali superficie impermeabilizzate non siano compensate da aree verdi in piena terra di pari estensione ricavate all'interno delle zone urbanistiche edificabili.

7 PRESCRIZIONI PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLÓGICA

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE III [art.6] delle presenti NDA e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dall'Elaborato G.4 [art.6].

8 DIRETTIVE PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE IV [art.6] delle presenti NDA.

9 INDIRIZZI DI PROGETTAZIONE URBANISTICO-ARCHITETTONICA

I bassi fabbricati e le tettoie devono essere edificati avendo riguardo alle finalità del presente articolo, limitando allo stretto indispensabile la riduzione di aree inerbite, nonché migliorando l'integrazione del costruito nella cornice delle sue pertinenze verdi: il posizionamento, le tipologie costruttive, i materiali devono minimizzarne l'impatto sulle aree verdi; in particolare nella realizzazione dei fabbricati interrati deve essere garantito l'inerbimento dell'estradosso e devono essere ridotte al minimo indispensabile le dimensioni della rampa e la larghezza del fronte di ingresso. Anche gli interventi di ristrutturazione degli edifici esistenti devono essere effettuati nel rispetto delle prescrizioni di cui sopra.



AREE AGRICOLE INTERSTIZIALI | AI

1 CARATTERIZZAZIONE

Zone di territorio interstiziali agli ambiti di insediamento residenziale e/o industriale-artigianale, prevalentemente inedificate e costituite prevalentemente da prati o da pertinenze residenziali non recintate, talvolta utilizzate come orto privato.

2 FINALITÀ DEL PRG

Tutela di tali spazi verdi e valorizzazione del loro ruolo di definizione del paesaggio e di fattore caratterizzante in positivo la percezione della qualità urbana degli insediamenti.

3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE [art.4]

È ammessa unicamente la conduzione dei fondi agricoli, privilegiando la coltura a prato ed escludendo categoricamente attività colturali di carattere produttivo.

Gli ambiti limitrofi agli insediamenti produttivi (artigianali, industriali o agricoli) possono essere sede di impianto di barriere vegetali con funzioni di mitigazione visiva e di attenuazione degli impatti acustici.

Per i fabbricati esistenti sono confermate le destinazioni d'uso in atto, nel rispetto di quanto specificato al successivo comma 5.

4 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI [art.5]

I terreni classificati come AI possono essere utilizzati per la determinazione delle quantità volumetriche realizzabili nelle aree agricole normali (calcolate secondo i disposti dell'articolo 25 della LR 56/1977); le cubature così computate sono trasferibili in tutte le aree agricole edificabili facenti riferimento alla stessa proprietà, sia sul territorio comunale che in quello dei comuni limitrofi.

5 INTERVENTI EDILIZI AMMESSI [art.6]

		INC	PCC	SUE
MO	manutenzione ordinaria	-	-	-
MS	manutenzione straordinaria	-	-	-
RC	restauro e risanamento conservativo	-	-	-
RE	ristrutturazione edilizia	-	-	-
AF	ampliamento funzionale	-	-	-
IP	integrazione pertinenziale	● (1)	-	-
SE	sostituzione edilizia	● (2)	-	-
NC	nuova costruzione	-	-	-
RU	ristrutturazione urbanistica	-	-	-
CD	cambio di destinazione d'uso	-	-	-

Note

(1) Con riferimento a definizioni e prescrizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE I / Titolo V delle presenti NDA, è ammessa la realizzazione delle seguenti integrazioni pertinenziali:

- bassi fabbricati e tettoie nel rispetto di $R_c = 5\%$;
- serre e strutture aperte per l'arredo dei giardini.

(2) Ammessa solo su fabbricati che non possono essere computabili come volumetrie abitative o

assimilabili; tali manufatti possono essere ricostruiti, nel rispetto delle prescrizioni di cui alla nota (1), ferme restando la destinazione accessoria e una migliore armonizzazione con il contesto.

6 PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI

■ Prescrizione particolari per singoli edifici

- 1 È ammesso “una tantum”, nel rispetto delle distanze dagli insediamenti residenziali circostanti e dei regolamenti igienico-sanitari vigenti, l’ampliamento del 30% della superficie coperta dei fabbricati ad uso aziendale che insistono sui mappali classificati come AI.
L’intervento è subordinato alla stipula di una convenzione con il Comune che preveda la piantumazione della “fascia alberata di rafforzamento ecotonale” indicata in cartografia, secondo le specifiche di cui al comma 5, articolo 64 delle presenti NDA.

7 PRESCRIZIONI PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA

Con riferimento alla compatibilità geologica degli interventi si richiamano in quanto applicabili le prescrizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE III delle presenti NDA.

8 DIRETTIVE PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE IV delle presenti NDA.

■ Gestione e limitazioni delle attività colturali

Qualsiasi attività colturale deve in ogni caso essere esercitata nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia e con le cautele necessarie per evitare il determinarsi di situazioni nocive sotto il profilo igienico – sanitario.

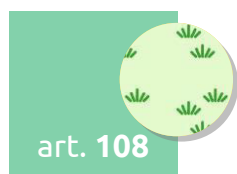
La coltivazione del riso, in particolare, è disciplinata dal “Regolamento speciale per la coltivazione del riso in Provincia di Novara” (approvato con DGR n.30 del 29/03/2011).

La gestione delle attività agricole sull’intero territorio comunale deve in ogni caso fare riferimento a quanto specificato dal “codice di buona pratica agricola” di cui al DM 17/04/1999.
Si intendono richiamate le disposizioni di:

- DCR n.287-20269 del 17/06/2003;
- Regolamenti Regionali 9/R 2002 e 12/R 2007;
- Capitolo A.5 del PAN (DM 22/01/2014).

9 INDIRIZZI DI PROGETTAZIONE URBANISTICO-ARCHITETTONICA

Gli interventi edilizi devono essere eseguiti avendo riguardo alle finalità del presente articolo, limitando allo stretto indispensabile la riduzione delle aree inerbite e ponendo particolare attenzione, con riferimento a posizionamento dei fabbricati, materiali utilizzati e tipologie costruttive, all’integrazione del costruito nella cornice verde circostante.



AREE AGRICOLE PERIURBANE | AP

1 CARATTERIZZAZIONE

Porzioni di territorio agricolo, prevalentemente prative, localizzate entro la fascia edificata marginale dei nuclei edificati principali o immediatamente a ridosso di essi, costituenti ambiti di rilevante valore paesaggistico e con importanti funzioni di tutela ambientale.

2 FINALITÀ DEL PRG

Tutela di tali spazi verdi, preservandoli dall'edificazione (anche a fini agricoli) e dall'utilizzo colturale di carattere estensivo, al fine di mantenere intorno ai centri abitati ampie porzioni libere di territorio agricolo ineditato con funzione di cornice paesaggistica ed ecologica.

3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE [art.4]

È ammessa unicamente la conduzione dei fondi agricoli, privilegiando la coltura a prato. Gli ambiti limitrofi agli insediamenti produttivi (artigianali, industriali o agricoli) possono essere sede di impianto di barriere vegetali con funzioni di mitigazione visiva e di attenuazione degli impatti acustici.

Per i fabbricati esistenti sono confermate le destinazioni d'uso in atto, nel rispetto di quanto specificato al successivo comma 5.

4 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI [art.5]

I terreni classificati come AP possono essere utilizzati per la determinazione delle quantità volumetriche realizzabili nelle aree agricole normali (calcolate secondo i disposti dell'[articolo 25 della LR 56/1977](#)); le cubature così computate sono trasferibili in tutte le aree agricole edificabili facenti riferimento alla stessa proprietà, sia sul territorio comunale che in quello dei comuni limitrofi.

5 INTERVENTI EDILIZI AMMESSI [art.6]

È vietata qualsiasi nuova attività edificatoria, anche ai fini agricoli (se non per quanto riguarda la posa di serre per coltivazioni florovivaistiche e ortofrutticole), compresi gli interventi che debbano comportare significative alterazioni morfologiche del terreno, opere murarie e altre installazioni. L'eventuale recinzione dei fondi può essere realizzata unicamente secondo le specifiche di cui al successivo comma 8.

Ai fabbricati esistenti, compresi quelli rurali, si applicano i disposti dell'articolo 110, a condizione che gli interventi edilizi si caratterizzino come migliorativi del quadro paesaggistico complessivo.

6 PRESCRIZIONI PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLÓGICA

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni di cui alla [PARTE PRIMA / SEZIONE III](#) delle presenti NDA e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dall'[Elaborato G.4](#).


7 DIRETTIVE PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla [PARTE PRIMA / SEZIONE IV](#) delle presenti NDA.

8 INDIRIZZI DI PROGETTAZIONE URBANISTICO-ARCHITETTONICA

■ Recinzione dei fondi


Le recinzioni dei fondi agricoli possono essere realizzate esclusivamente secondo le seguenti specifiche:

- eventuale cordolo di altezza non superiore a cm 10, sormontato da rete metallica, per una altezza massima complessiva di metri 1,50;
- esternamente alla rete metallica deve essere realizzata una siepe lineare, eventualmente intervallata da esemplari arborei, secondo le specifiche dettate per le finalità “ce” all’Allegato A  delle presenti NDA.




■ Gestione e limitazioni delle attività colturali

Qualsiasi attività colturale deve in ogni caso essere esercitata nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia e con le cautele necessarie per evitare il determinarsi di situazioni nocive sotto il profilo igienico – sanitario.

La coltivazione del riso, in particolare, è disciplinata dal “Regolamento speciale per la coltivazione del riso in Provincia di Novara” (approvato con DGR n.30 del 29/03/2011 .

La gestione delle attività agricole sull’intero territorio comunale deve in ogni caso fare riferimento a quanto specificato dal “codice di buona pratica agricola” di cui al DM 19/4/1999 .

Si intendono richiamate le disposizioni di:

- DCR n.287-20269 del 17/6/2003 ;
- Regolamenti Regionali 9/R 2002 e 12/R 2007 .
- Capitolo A.5 del PAN (DM 22/1/2014) .



TITOLO II

TERRITORIO E INSEDIAMENTI EXTRAURBANI

art. 109

AREE AGRICOLE NORMALI | AN

1 CARATTERIZZAZIONE

Territori utilizzati ai fini agricoli, con i relativi insediamenti aziendali, i suoli coltivati e le aree coperte da vegetazione spontanea.

2 FINALITÀ DEL PRG

Valorizzazione e tutela del patrimonio ambientale rappresentato dal territorio agricolo-rurale; ammodernamento e potenziamento delle aziende agricole, recupero, riuso e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio diffuso, compatibilmente con la sicurezza geologica, la qualità paesaggistica, la compatibilità ambientale.

3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE [art.4]

Gli edifici in ambito rurale non utilizzati per l'attività agricola alla data di adozione del PRG sono disciplinati dalle prescrizioni dell'articolo 110 ("AE" edifici e insediamenti in territorio agricolo) delle presenti NDA.

r	residenziale	● (1)
t1	ricettività alberghiera	● (1)
t2	ricettività extralberghiera	● (1)
t3	ricettività all'aperto	● (1)
t4	ricettività di mero supporto	●
p1a	attività artigianali compatibili con gli insediamenti residenziali	● (1)
p1b	attività artigianali compatibili con gli insediamenti misti	-
p1c	attività artigianali compatibili con le zone di intensa attività umana	-
p2	attività artigianali e industrie a basso impatto ambientale	-
p3	attività artigianali e industrie da sottoporre a verifica di impatto ambientale	-
d	direzionale	● (1)
c1	commercio al dettaglio	● (1)
c2	commercio all'ingrosso	● (1)
a1	attività agricola imprenditoriale	●
a2	attività agricola non imprenditoriale	●
s1	servizi per l'istruzione	● (1)
s2	servizi per l'assistenza e la sanità	● (1)
s3	servizi per funzioni amministrative, socio-culturali e religiose	● (1)
s4	servizi per funzioni aggregative a intenso carico di pubblico	-
s5	servizi per lo sport e la fruizione del verde	●
s6	servizi per la mobilità	●
s7	servizi a supporto delle attività economiche	●
s8	servizi tecnologici e cimiteriali	●
s9	servizi per la qualità e la sicurezza del territorio	●

Note

- (1) Funzioni attivabili, nei limiti stabiliti dalle prescrizioni particolari del comma 7, solo per il riuso di fabbricati che, successivamente alla data di adozione del PRG, non siano più utilizzati a scopo agricolo ai sensi dell'articolo 25, comma 10, della LR 56/1977.

4 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI [art.5]

	INC	PCC	SUE
It	-	-	-
IF	(1)	-	-
Ut	-	-	-
UF	-	-	-
Rc	30% (2)	-	-
H	7,50 m (3)	-	-

Note

- (1) Applicabile esclusivamente alla costruzione delle residenze rurali, in base ai valori stabiliti dall'articolo 25 commi 12, 13, 15, 16, 18, 19 della LR 56/1977.
- (2) Relativo a tutti gli edifici dell'azienda agricola e riferito alla superficie fondiaria del lotto di reale pertinenza dell'insediamento aziendale.
- (3) Con le eccezioni e precisazioni definite nelle prescrizioni particolari del comma 7.

5 INTERVENTI EDILIZI AMMESSI [art.6]

Applicabili ai soli fabbricati agricoli; gli edifici in ambito rurale non utilizzati per l'attività agricola alla data di adozione del PRG sono disciplinati dalle prescrizioni dell'articolo 110 ("AE" edifici e insediamenti in territorio agricolo) delle presenti NDA.

Per quelli dismessi dall'uso agricolo successivamente all'adozione del PRG si rimanda alle prescrizioni particolari del comma 7.

		INC	PCC	SUE
MO	manutenzione ordinaria	●	-	-
MS	manutenzione straordinaria	●	-	-
RC	restauro e risanamento conservativo	●	-	-
RE	ristrutturazione edilizia	● (1)	-	-
AF	ampliamento funzionale	● (2)	-	-
IP	integrazione pertinenziale	●	-	-
SE	sostituzione edilizia	●	-	-
NC	nuova costruzione	●	-	-
RU	ristrutturazione urbanistica	-	-	-

Note

- (1) Purché con la eventuale sopraelevazione del tetto non vengano superati i 2 piani fuori terra e l'altezza massima di m 7,50; l'intervento deve essere sempre orientato alla conservazione e valorizzazione di eventuali elementi tipologico-architettonici identificabili come testimonianza dell'architettura rurale tradizionale.
- (2) Per edifici uni-bifamiliari fino al 30% della Sul esistente per ogni unità abitativa o terziaria, con un minimo comunque concesso di 30 mq; per edifici plurifamiliari fino a un massimo di 30 mq per ogni unità, purché sulla base di un progetto esteso a tutto il fabbricato.

6 STANDARD URBANISTICI

Per le destinazioni agricole e residenziali non sono dovute dismissioni né monetizzazioni di aree per servizi pubblici; per l'eventuale insediamento di attività di vendita al dettaglio o di esercizio di somministrazione si richiamano i disposti di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE V delle presenti NDA.

7 PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI**■ Permessi di costruire in area agricola**

I permessi di costruire in area agricola, per la costruzione di residenze e accessori rurali, sono rilasciati ai soggetti di cui all'articolo 25, commi 3 e 4 della LR 56/1977, secondo le "Istruzioni" approvate con DGR n. 15-4452 del 22/12/2016 e subordinatamente alla sottoscrizione dell'atto di impegno di cui all'articolo 25, comma 7 della LR 56/1977 che, nel caso di edifici non abitativi, concerne soltanto le lettere a) e d) del citato comma 7.

I permessi di costruire relativi alle attività extraagricole compatibili con il territorio rurale e

comportanti edificazioni o trasformazioni del suolo, come individuate all'ultimo punto delle presenti prescrizioni particolari, sono subordinati alla sottoscrizione di un atto unilaterale in favore del Comune, da trasciversi nei registri immobiliari, concernente l'impegno alla rimozione di ogni struttura edilizia e alla completa rinaturazione del suolo, a seguito della cessazione dell'attività, fatta salva la possibilità di subentro da parte di altri soggetti gestori. Tale atto d'impegno sostituisce quello di cui all'[articolo 25, comma 7 della LR 56/1977](#).

■ Residenze agricole

Per le aziende agricole di nuovo impianto, ai fini della definizione del Volume edificabile è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti costituenti l'azienda, anche non contigui e anche ubicati nel territorio dei Comuni confinanti. Il vincolo sui terreni afferenti la cubatura deve essere registrato nelle forme di legge, pena la decadenza del permesso di costruire. La cubatura massima a destinazione residenziale per ogni azienda non può superare complessivamente (sommando volumi esistenti e di nuova costruzione) mc 1.500.

Tutte le residenze rurali di nuova costruzione, ivi comprese quelle realizzate in ampliamento di edifici esistenti, devono essere realizzate con particolare riguardo al corretto inserimento nel paesaggio agricolo, privilegiando l'impianto tipologico lineare e le caratteristiche costruttive dei tradizionali fabbricati rurali a cortina semplice.

■ Bassi fabbricati e tettoie non pertinenziali

Al di fuori delle aree pertinenziali, e per la sola destinazione di deposito materiali ed attrezzi agricoli, è ammessa con permesso di costruire l'edificazione di bassi fabbricati nel limite di 40 mq di Sc, concessi a tantum a soggetti in possesso dei requisiti di cui all'[articolo 25, comma 4, della LR 56/1977](#), purché siano proprietari di almeno 5.000 mq di terreno coltivato e purché sul fondo della medesima proprietà non esistano altri bassi fabbricati o tettoie e sia rispettato il Rapporto di Copertura del 10% sul lotto di edificazione. Tali interventi edificatori non sono soggetti alla costituzione del vincolo di cui all'[articolo 25, comma 7, della LR 56/1977](#) fermo restando il divieto di adibire la costruzione a qualsivoglia uso diverso da quello ammesso nella presente norma.

■ Distanze


- Costruzioni a servizio delle attività produttive agricole:
 - fienili; depositi per materiali, macchinari e attrezzi; stalle e ricoveri per animali domestici o destinati all'autoconsumo: m 10,00 da altre aree di PRG.
- Costruzioni (stalle e concimaie) per allevamenti zootecnici di tipo agricolo, esclusi suini, avicunicoli, cani e altri animali non destinati al consumo alimentare, fatta eccezione per gli equini:
 - nell'ambito di centri aziendali già esistenti: m 50,00 dalle altre aree urbane residenziali di PRG e m 20 da edifici civili di terzi in area agricola e dalle aree extraurbane di PRG;
 - nell'ambito di nuovi centri aziendali: m 100,00 dalle altre aree urbane residenziali di PRG e m 50 da edifici civili di terzi in area agricola e dalle aree extraurbane di PRG;
 - m 15,00 dalla residenza rurale del conduttore.
- Ripristino di allevamenti zootecnici (esclusi suini, avicunicoli, cani e altri animali non destinati al consumo alimentare, fatta eccezione per gli equini) in strutture esistenti già destinate a tale uso: m 50,00 dalle altre aree urbane residenziali di PRG e m 20 da edifici civili di terzi in area agricola e dalle aree extraurbane di PRG;
- Costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo agricolo relativi a suini, avicunicoli, cani e altri animali non destinati al consumo alimentare, fatta eccezione per gli equini:
 - m 300,00 dalle altre aree di PRG;
 - m 100,00 da edifici residenziali in area agricola;
 - m 15,00 dalla residenza rurale del conduttore.

■ Impianti di raccolta e trasformazione prodotti agricoli

Gli impianti di raccolta e trasformazione dei prodotti agricoli, quando non siano integrati nell'ambito dell'azienda agricola, sono consentiti esclusivamente nelle aree accatastate come "incolti produttivi", per le singole aziende che abbiano classe di superficie superiore a 10 ha, e i cui terreni ricadano per almeno il 60% nel Comune, o per aziende associate che raggiungano complessivamente la dimensione anzidetta.


Il Comune, su parere della Commissione Edilizia, ove nominata, può negare il permesso di costruire quando l'interferenza delle opere in progetto con il paesaggio non risulti adeguatamente mitigata.

■ Riutilizzo di strutture ex-rurali

Sugli edifici che, successivamente alla data di adozione del PRG, non siano più utilizzati a scopo agricolo ai sensi dell'articolo 25, comma 10, della LR 56/1977  sono ammessi gli interventi di cui al comma 5 fino alla ristrutturazione (con eventuale demolizione con ricostruzione nei limiti di seguito precisati) con cambio di destinazione d'uso, in funzione residenziale, ricettive o direzionale, purché tali fabbricati:

- siano stati realizzati in data antecedente al 1° settembre 1967 e, se ristrutturati o ampliati successivamente a tale data, abbiano mantenuto le originarie caratteristiche tipologico-edilizie;
- siano stati precedentemente utilizzati come residenza agricola, o, se destinati ad altri usi (come fienili, travate, sottotetti, depositi, stalle), abbiano caratteristiche dimensionali, tipologiche e strutturali adeguate alla nuova destinazione d'uso e posizionamento tale da consentire il rispetto dei diritti di terzi con particolare riferimento alle distanze tra edifici e tra pareti finestrate;
- vengano collegati (a totale carico dei proprietari) alle reti infrastrutturali comunali, con particolare riguardo alla fognatura, o vengano comunque dotati di attrezzature autonome per il corretto smaltimento delle acque reflue adeguate alle vigenti disposizioni in materia;
- siano resi pienamente conformi (soprattutto se trattasi di strutture che abbiano subito nel tempo significative alterazioni formali non coerenti con l'ambiente rurale) alle disposizioni sull'inserimento ambientale delle costruzioni definite dal NREC;
- qualora siano destinati a usi non residenziali, dispongano di adeguato spazio per parcheggio privato e di idoneo collegamento con la viabilità pubblica.

I fabbricati che non soddisfano tutti i requisiti del punto precedente (con particolare riguardo agli edifici in struttura prefabbricata di tipo industriale il cui riutilizzo residenziale è tassativamente escluso) e comunque tutti quelli costruiti dopo l'entrata in salvaguardia del presente Strumento Urbanistico, possono essere destinati unicamente a usi compatibili con l'ambiente agricolo (come depositi di attrezzature e materiali non inquinanti) o per attività artigianali a servizio dell'agricoltura; in tal caso il permesso di costruire deve essere convenzionato e deve comprendere un atto di impegno alla monetizzazione delle aree per servizi pubblici, in ragione del 30% della Sul per cui viene chiesto il cambio di destinazione d'uso; deve essere inoltre garantito il reperimento dei parcheggi privati in misura minima pari al 30% della Sul, e comunque di dimensioni adeguate alle reali esigenze dell'utenza dell'attività insediata.

Gli insediamenti agricoli dismessi possono essere altresì adibiti a destinazioni di servizi pubblici o di interesse pubblico, anche per iniziativa di attuatori e gestori privati operanti in regime di convenzionamento con il Comune. L'ammissibilità di tali riconversioni è sempre sottoposta, caso per caso, alla decisione del Consiglio Comunale, ai sensi dell'articolo 14, comma 1bis del DPR 380/2001 .

■ Attività extraagricole compatibili con il territorio rurale

Alle condizioni abilitative stabilite al primo punto delle presenti prescrizioni particolari sono ammissibili in area agricola le seguenti attività e funzioni:

- maneggi per cavalli, con possibilità di edificare le necessarie strutture nel limite di $R_c = 10\%$ del lotto di reale pertinenza, nel rispetto delle distanze stabilite per gli allevamenti zootecnici;
- canili e gattili, con possibilità di edificare le necessarie strutture nel limite di $R_c = 20\%$ del lotto di reale pertinenza, nel rispetto della distanza di m 300 da altre aree di PRG per i canili e m 150 per i gattili;
- cimiteri per animali d'affezione, nel rispetto del Decreto del Presidente della Giunta Regionale 22 maggio 2001, n. 5/R "Regolamento di attuazione di cui all'articolo 3 della legge regionale 7 aprile 2000, n. 39" e subordinatamente alla disponibilità di un'area tale da contenere l'intera fascia di rispetto di 50 m, che può ricadere anche su aree a destinazione non agricola, purché esterne al perimetro del centro abitato;
- attività ed eventi ricreativi non comportanti alcuna artificializzazione del suolo, comunque con l'esclusione delle attività motoristiche fuoristrada, per i quali è consentita l'installazione, a titolo permanente, di un fabbricato di superficie coperta non superiore a mq 25 per ciascuna attività esercitata, oltre alle eventuali ulteriori strutture temporanee collocabili in regime di attività edilizia libera, in occasione dei singoli eventi.

Qualora le attività di cui sopra siano svolte in forma imprenditoriale agricola, si rimanda integralmente alla disciplina delle attività agricole di cui al presente articolo.

8 PRESCRIZIONI PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE III delle presenti NDA e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dall'Elaborato G.4.

9 DIRETTIVE PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE IV delle presenti NDA, con particolare riferimento ai disposti dell'articolo 62, commi 6 e 7.

■ Gestione e limitazioni delle attività colturali

Qualsiasi attività colturale deve in ogni caso essere esercitata nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia e con le cautele necessarie per evitare il determinarsi di situazioni nocive sotto il profilo igienico – sanitario.

La coltivazione del riso, in particolare, è disciplinata dal "Regolamento speciale per la coltivazione del riso in Provincia di Novara" (approvato con DGR n.30 del 29/3/2011).

La gestione delle attività agricole sull'intero territorio comunale deve in ogni caso fare riferimento a quanto specificato dal "codice di buona pratica agricola" di cui al DM 19/4/1999.

Si intendono richiamate le disposizioni di:

- DCR n.287-20269 del 17/6/2003;
- Regolamenti Regionali 9/R 2002 e 12/R 2007;
- Capitolo A.5 del PAN (DM 22/1/2014).

■ Aree localizzate all'interno dell'ambito definito dal progetto "Novara in Rete"

Per tutte le aree ricadenti all'interno dell'ambito definito in base alle risultanze del progetto "Novara in rete" e riportato nella sua perimetrazione dalle tavole di PRGC, si richiamano le prescrizioni di cui al comma 7, articolo 62 delle NDA.

10 INDIRIZZI DI PROGETTAZIONE URBANISTICO-ARCHITETTONICA

■ Tutela dei valori edilizi e tipologico-formali costituenti matrice ambientale

In occasione di qualsiasi intervento edilizio sui fabbricati di antica formazione i progetti devono rilevare la presenza di peculiarità tipologico-formali, evidenziando i valori meritevoli di conservazione e riproposizione; in riferimento a tali elementi di pregio, la progettazione deve proporre soluzioni che garantiscano la loro conservazione e valorizzazione, pur in presenza di mutamenti funzionali o trasformazioni dell'organismo edilizio.

È comunque vietata la demolizione anche parziale degli elementi di pregio, se non nei casi di documentata instabilità statica, nel qual caso dovranno essere fedelmente ricostruiti.

Il Comune, in coerenza con i criteri sopra enunciati e su parere della Commissione Edilizia, ove nominata, e della Commissione Locale per il Paesaggio, ove competente, può imporre modifiche progettuali finalizzate alla tutela dei valori dell'architettura tradizionale, sia prescrivendo espressamente la conservazione di specifici elementi, sia condizionando la realizzazione di ristrutturazioni e nuovi corpi edilizi (anche ampliamenti e strutture pertinenziali) alla ricerca di soluzioni compositive che ne garantiscano l'adeguata integrazione nel contesto.


■ Inserimento paesaggistico degli interventi edilizi

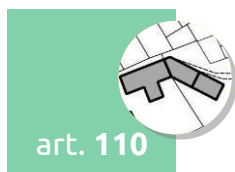
Il Regolamento Edilizio Comunale, anche attraverso indicazioni specifiche contenute nei PQP di cui all'articolo 15 delle presenti NDA, definisce le regole per il corretto inserimento paesaggistico delle strutture edilizie e delle trasformazioni del suolo realizzabili in area agricola, con riguardo alla composizione dei volumi, alla scelta e all'impiego dei materiali costruttivi visibili dall'esterno, alle tipologie strutturali, al disegno delle facciate, al rapporto con le preesistenze, all'utilizzo della vegetazione arborea ed arbustiva. Nel disciplinare tali aspetti, il Regolamento si attiene alle seguenti linee di indirizzo:

- devono essere consultate le associazioni di categoria agricole e le associazioni ambientaliste rappresentate sul territorio, affinché forniscano proposte e pareri alla stesura delle norme, per quanto di rispettiva competenza;
- non devono essere necessariamente imposti modelli edilizi replicativi dei fabbricati di antica formazione, né materiali o cromatismi identici a quelli caratterizzanti tali edifici, sia per quanto riguarda l'immagine compositiva, sia per i paramenti murari, i manti di copertura, i serramenti;
- deve essere incentivato il ricorso a soluzioni progettuali di basso impatto ambientale, che ga-

– garantiscano soprattutto l'agevole rimozione delle strutture edilizie, al termine del loro ciclo di utilizzo, e la reversibilità delle trasformazioni del suolo;

- al fine di agevolare e indirizzare correttamente le scelte progettuali, deve essere allestito un repertorio esemplificativo di tipologie e materiali costruttivi utilizzabili;
- la progettazione e la realizzazione degli interventi edilizi e di trasformazione del suolo devono sempre essere correlate a quella del verde, con funzione di mitigazione degli impatti visivi e di connessione ecologica.

Si richiamano, quale utile supporto esemplificativo, i contenuti del manuale pubblicato dalla Regione Piemonte (approvato con DGR n.30-13616 del 22/3/2010 



EDIFICI E INSEDIAMENTI IN TERRITORIO AGRICOLO | AE

1 CARATTERIZZAZIONE

Insieme eterogeneo e diffuso di fabbricati isolati o aggregati in piccoli gruppi, ubicati per lo più in territorio extraurbano, più raramente in prossimità del centro abitato, ma comunque sempre in ambito rurale.

Oltre ad alcuni edifici privi di valori architettonici, in alcuni casi anche di impatto paesaggistico-ambientale deturpante, non mancano gli esempi della tradizione costruttiva locale che conservano aspetti architettonici di interesse documentario.

2 FINALITÀ DEL PRG

Mantenimento del presidio umano sul territorio rurale. Recupero, ristrutturazione, riuso, riqualificazione ed eventuale integrazione del patrimonio edilizio esistente, se compatibile con le classi di rischio geologico definite dalla carta di sintesi, da effettuarsi con particolare attenzione all'inserimento ambientale degli edifici esistenti e di quelli eventualmente ricostruiti.

3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE [art.4]


Gli edifici ancora utilizzati per l'attività agricola alla data di adozione del PRG sono disciplinati dalle prescrizioni dell'articolo 109 ("AN" – aree agricole normali) delle presenti NDA.

r	residenziale	●
t1	ricettività alberghiera	●
t2	ricettività extralberghiera	●
t3	ricettività all'aperto	●
t4	ricettività di mero supporto	●
p1a	attività artigianali compatibili con gli insediamenti residenziali	●
p1b	attività artigianali compatibili con gli insediamenti misti	●
p1c	attività artigianali compatibili con le zone di intensa attività umana	-
p2	attività artigianali e industrie a basso impatto ambientale	-
p3	attività artigianali e industrie da sottoporre a verifica di impatto ambientale	-
d	direzionale	●
c1	commercio al dettaglio	● (1)
c2	commercio all'ingrosso	●
a1	attività agricola imprenditoriale	● (2)
a2	attività agricola non imprenditoriale	● (2)
s1	servizi per l'istruzione	●
s2	servizi per l'assistenza e la sanità	●
s3	servizi per funzioni amministrative, socio-culturali e religiose	●
s4	servizi per funzioni aggregative a intenso carico di pubblico	-
s5	servizi per lo sport e la fruizione del verde	●
s6	servizi per la mobilità	●
s7	servizi a supporto delle attività economiche	●
s8	servizi tecnologici e cimiteriali	●
s9	servizi per la qualità e la sicurezza del territorio	●

Note

(1) Secondo le compatibilità insediative definite all'articolo 72 delle presenti NDA.

(2) L'attività agricola, anche se reintrodotta in fabbricati a precedente uso agricolo, deve rispet-

tare tutte le prescrizioni dell'articolo 109 , con particolare riguardo alle distanze dagli altri edifici.

4 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI art.5]

	INC	PCC	SUE
It	-	-	-
If	esistente ⁽¹⁾	-	-
Ut	-	-	-
Uf	esistente ⁽¹⁾	-	-
Rc	esistente ⁽¹⁾	-	-
H	esistente ⁽¹⁾	-	-


Note

(1) Fatti salvi gli incrementi ammessi per ristrutturazione, ampliamento e integrazione pertinenziale, applicabili anche a interventi di sostituzione edilizia.




5 INTERVENTI EDILIZI AMMESSI art.6]

	INC	PCC	SUE
MO	manutenzione ordinaria	●	-
MS	manutenzione straordinaria	●	-
RC	restauro e risanamento conservativo	●	-
RE	ristrutturazione edilizia	● ⁽¹⁾	-
AF	ampliamento funzionale	● ⁽²⁾	-
IP	integrazione pertinenziale	● ⁽³⁾	-
SE	sostituzione edilizia	● ⁽⁴⁾	● ⁽⁵⁾
NC	nuova costruzione	-	-
RU	ristrutturazione urbanistica	-	-

Note

- (1) Purché con la eventuale sopraelevazione del tetto non vengano superati i 2 piani fuori terra e l'altezza massima di m 7,50; l'intervento deve essere sempre orientato alla conservazione e valorizzazione di eventuali elementi tipologico-architettonici identificabili come testimonianza dell'architettura rurale tradizionale.
- (2) Per edifici uni-bifamiliari fino al 30% della Sul esistente per ogni unità abitativa o terziaria, con un minimo comunque concesso di 30 mq; per edifici plurifamiliari fino a un massimo di 30 mq per ogni unità, purché sulla base di un progetto esteso a tutto il fabbricato; ampliamenti della superficie coperta per la realizzazione di porticati e terrazzi sono ammessi nel rispetto di Rc e, in deroga al medesimo, per una Sc non superiore al 20% della Sul dell'edificio principale.
- (3) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni della PARTE PRIMA / SEZIONE I / Titolo V  delle presenti NDA, è ammessa la realizzazione delle seguenti integrazioni pertinentziali:
 - fabbricati interrati;
 - tettoie e bassi fabbricati fino al 30% della Sc esistente, con un minimo di mq 30 di Sc comunque concessi per ogni unità abitativa;
 - serre, strutture aperte e manufatti per l'arredo di orti e giardini.
- (4) Ammessa solo per gli edifici minori (bassi fabbricati e strutture analoghe) che non possono essere computabili come volumetrie abitative o assimilabili; tali manufatti possono essere ricostruiti con incrementi di superficie del 20%, anche integrati negli edifici principali, ferme restando la destinazione accessoria e una migliore armonizzazione con il contesto.
- (5) Gli interventi di ricostruzione o sostituzione edilizia non possono comportare entità volumetriche superiori a quelle preesistenti, fatte salve le possibilità di incremento ammesse per gli interventi di adeguamento igienico funzionale e di integrazione pertinenziale. Inoltre tali interventi devono comunque sempre determinare la realizzazione di un prodotto edilizio che concorra alla riqualificazione formale ed ambientale del contesto di riferimento.

6 STANDARD URBANISTICI


INC	La dotazione di aree per standard, quantificata ai sensi dei <u>commi 2 e 3, articolo 12</u>  delle presenti NDA, deve essere monetizzata, salvo che, con Deliberazione della Giunta Comunale, ne venga richiesto il reperimento totale o parziale; in tal caso il titolo abilitativo deve essere corredato da convenzione o atto unilaterale concernente la cessione o l'assoggettamento all'uso pubblico delle aree.
PCC e SUE	Mediante cessione o assoggettamento all'uso pubblico deve essere garantito il reperimento delle aree a parcheggio e relativo verde di arredo, nella misura del 50% della dotazione complessiva degli standard, quantificata ai sensi dei <u>commi 2 e 3, articolo 12</u>  delle presenti NDA; la restante quota può essere monetizzata, salvo che, con Deliberazione della Giunta Comunale, ne venga richiesto il reperimento totale o parziale; in applicazione dei criteri di cui all' <u>articolo 21, comma 4bis della LR 56/1977</u>  , la Giunta Comunale può altresì disporre che siano monetizzate anche le dotazioni di standard relative al parcheggio, in particolare qualora le superfici da reperire siano inferiori a mq 30 o sia oggettivamente dimostrabile l'impossibilità di ricavarle in fregio alla viabilità o in posizione agevolmente accessibile dalla strada. Ulteriori o diverse disposizioni particolari sono riportate al comma 7 del presente articolo con riferimento alle singole aree.


7 PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI



■ Completamenti e adeguamenti infrastrutturali



L'ammissibilità degli interventi edificatori è subordinata alla verifica della adeguatezza e funzionalità delle infrastrutture, con particolare riguardo a viabilità, acquedotto e smaltimento delle acque reflue (bianche e nere). Il Comune può pertanto condizionare il rilascio dei titoli abilitativi all'esecuzione dei necessari adeguamenti infrastrutturali, anche con riferimento alle esigenze del contesto insediativo.

■ Prescrizione particolari per singoli edifici o complessi edilizi

- 1 La riattivazione delle funzioni di stallaggio dei fabbricati esistenti è vincolata alla realizzazione di una barriera alberata di mitigazione paesaggistica, da predisporre lungo il confine sud-occidentale dell'ambito perimetrato in cartografia, secondo i disposti dell'articolo 66  delle presenti NDA.

Con riferimento ai disposti della lettera e), comma 2, articolo 25 della LR 56/1977 , può essere definito, nell'ambito del perimetro identificato sulla cartografia di Piano, un complessivo intervento di riqualificazione paesaggistica e ambientale dell'area, regolamentato da apposita convenzione e secondo le modalità e prescrizioni seguenti:

- completa rimozione e smaltimento dei fabbricati e di ogni altro manufatto esistente, ivi comprese le superfici impermeabili di pavimentazione, le strutture di fondazione e i manti di copertura in eternit;
- verifica della presenza di evidenze di contaminazione delle matrici ambientali e – ove necessario – attuazione degli eventuali interventi di bonifica del sito; si richiamano in merito i disposti dell'articolo 6 della LR 42/2000  e all'articolo 242 del DLGS 152/2006 .
- completa rinaturazione del sito, prevedendo il ripristino della cotica erbosa, la conservazione delle strutture vegetali esistenti e la piantumazione di nuovi individui arborei nella misura di 1 ogni 50 mq di superficie coperta rimossa, da concentrarsi lungo il confine orientale dell'ambito a rafforzamento della fascia vegetale esistente;
- trascrizione su specifico registro di vincolo perpetuo di inedificabilità dell'area.

A fronte della messa in atto di tali interventi è concessa una capacità edificatoria pari a 1 mc / 10 mq di superficie coperta rimossa (computabile con esclusivo riferimento ai fabbricati legittimamente esistenti), **non attuabile in loco**, ma trasferibile su aree edificabili a destinazione residenziale tramite l'applicazione dei disposti di cui al comma 3, articolo 11  delle presenti NDA; a seguito dell'intervento di riqualificazione così definito, l'ambito in oggetto assume finalità e destinazioni di utilizzo delle aree AP di cui all'articolo 108  delle presenti NDA.

- 2 È ammessa "una tantum" la realizzazione di una tettoia per il ricovero di mezzi e attrezzi, per una superficie coperta massima di mq 100; l'intervento è subordinato alla stipula di una convenzione con il Comune che preveda:
 - la piantumazione della siepe di mitigazione paesaggistica indicata sulla cartografia di Piano,

- secondo le specifiche di cui all'[articolo 66](#) delle presenti NDA;
- la completa rimozione della struttura al cessare dell'attività e, se necessario, la messa in atto degli opportuni interventi di ripristino della cotica erbosa.

8 PRESCRIZIONI PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni di cui alla [PARTE PRIMA / SEZIONE III](#) delle presenti NDA e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dall'[Elaborato G.4](#).

9 DIRETTIVE PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla [PARTE PRIMA / SEZIONE IV](#) delle presenti NDA.

■ Aree localizzate all'interno dell'ambito definito dal progetto "Novara in Rete"

Per tutte le aree ricadenti all'interno dell'ambito definito in base alle risultanze del progetto "Novara in rete" e riportato nella sua perimetrazione dalle tavole di PRGC, si richiamano le prescrizioni di cui al [comma 7, articolo 62](#) delle NDA.

10 INDIRIZZI DI PROGETTAZIONE URBANISTICO-ARCHITETTONICA

■ Tutela dei valori edilizi e tipologico-formali costituenti matrice ambientale

In occasione di qualsiasi intervento edilizio sui fabbricati di antica formazione i progetti devono rilevare la presenza di peculiarità tipologico-formali, evidenziando i valori meritevoli di conservazione e riproposizione; in riferimento a tali elementi di pregio, la progettazione deve proporre soluzioni che garantiscano la loro conservazione e valorizzazione, pur in presenza di mutamenti funzionali o trasformazioni dell'organismo edilizio.

È comunque vietata la demolizione anche parziale degli elementi di pregio, se non nei casi di documentata instabilità statica, nel qual caso dovranno essere fedelmente ricostruiti.

Il Comune, in coerenza con i criteri sopra enunciati e su parere della Commissione Edilizia, ove nominata, e della Commissione Locale per il Paesaggio, ove competente, può imporre modifiche progettuali finalizzate alla tutela dei valori dell'architettura tradizionale, sia prescrivendo espressamente la conservazione di specifici elementi, sia condizionando la realizzazione di ristrutturazioni e nuovi corpi edilizi (anche ampliamenti e strutture pertinenziali) alla ricerca di soluzioni compositive che ne garantiscano l'adeguata integrazione nel contesto.

Si richiamano, quale utile supporto esemplificativo, i contenuti del manuale pubblicato dalla Regione Piemonte (approvato con [DGR n.30-13616 del 22/3/2010](#)): "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti: buone pratiche per la progettazione edilizia".

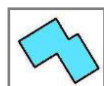
■ Edifici soggetti a conservazione tipologica



Su tali edifici, individuati con apposita campitura sulle tavole di PRG, gli interventi edilizi devono accuratamente preservare e assecondare le caratteristiche architettoniche originarie dei fabbricati, con speciale riguardo agli elementi strutturali (scale, volte, androni, ecc.) e decorativi (affreschi, fregi, cornici, ecc.).

Subordinatamente al parere favorevole della Commissione Locale per il Paesaggio (ex [articolo 49, comma 7, LR 56/1977](#)), è inoltre possibile ampliare gli edifici fino al 20% della Sul, per un massimo di 50 mq e un minimo di 25 mq comunque consentito, allo scopo di migliorarne la funzionalità ed eventualmente suddividerli in più unità abitative, anche con parziali cambi di destinazione d'uso per l'inserimento di nuove funzioni urbane; la realizzazione di tali ampliamenti deve in ogni caso salvaguardare i caratteri di pregio degli edifici, con particolare riguardo ai fronti prospicienti gli spazi pubblici. Gli eventuali interventi di integrazione pertinenziale devono risultare perfettamente inseriti nella cornice ambientale e architettonica e sono comunque subordinati alla preventiva riqualificazione o sostituzione degli edifici accessori esistenti non conformi al contesto.

■ Edifici soggetti a riconfigurazione tipologica



Sugli edifici così classificati gli interventi edilizi eccedenti la ristrutturazione edilizia sono soggetti a permesso di costruire convenzionato e subordinati alla riqualificazione complessiva e contestuale dei fabbricati mediante l'eliminazione degli elementi non coerenti al contesto, o con la realizzazione di opere per la mitigazione dell'impatto ambientale,

riferite in particolare alla ricomposizione formale delle facciate e delle coperture.
La convenzione (o atto unilaterale di impegno per i casi di maggiore semplicità) dovrà precisare dettagliatamente le caratteristiche di tali opere e i termini per la loro esecuzione.



art. 111

BOSCHI DI PROGETTO | BP

1 CARATTERIZZAZIONE

Porzioni di territorio libero individuate dal Piano in relazione alla loro posizione strategica rispetto alla struttura della rete ecologica esistente, con particolare attenzione ai suoi "nodi deboli" e/o a specifiche necessita di consolidamento dei corridoi ecologici esistenti.

2 FINALITÀ DEL PRG

Realizzazione di boschi in essenze autoctone con funzione di qualificazione paesaggistico-ambientale, potenziamento e ricucitura della rete ecologica locale, utilizzando i proventi derivanti dall'applicazione del "Contributo di compensazione ambientale" di cui all'articolo 14, comma 2, lettera d) delle presenti NDA.

3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE [art.4]

In alternativa alla messa a dimora degli alberi è consentita unicamente la coltivazione agricola (a1, a2).

4 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI [art.5]

In relazione alle colture in atto all'adozione preliminare del PRG, sono comunque applicabili alle aree BP gli indici stabiliti dal comma 12, articolo 25, della LR 56/77, per la costruzione di residenze rurali in aree agricole edificabili, a prescindere dalla capacità edificatoria trasferibile di cui sopra.

5 INTERVENTI EDILIZI AMMESSI [art.6]

È vietata qualsiasi attività edificatoria, anche ai fini agricoli, compresa la recinzione dei fondi. Eventuali alterazioni morfologiche del terreno sono ammissibili solo se connesse alla realizzazione del bosco e a fronte di permesso di costruire rilasciato in base a dettagliato progetto.

6 PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI

Gli interventi di piantumazione devono essere condotti nel rispetto di quanto stabilito dal Piano Forestale Regionale, dal Piano Forestale Territoriale (area 62 – "Pianura Novarese"), dalla LR 4/2009 e dal Regolamento Regionale R/8 del 20 settembre 2011.

L'allegato A alle presenti norme specifica gli schemi di impianto e le essenze arboree e arbustive da utilizzarsi per i diversi interventi; per le opere di piantumazione di cui al presente articolo deve essere fatto riferimento alla finalità "rr", "fr" e "ce". Essenze non contemplate dal citato allegato sono utilizzabili unicamente sulla base di una relazione a firma di tecnico competente, che documenti la validità della scelta rispetto alle finalità dell'intervento di piantumazione e la compatibilità ecologica delle specie di cui si prevede l'utilizzo.

È in ogni caso fatto espresso divieto di utilizzo delle essenze arboree elencate negli allegati alla DGR n.33-5174 del 12/6/2017 "Linee Guida per la gestione e controllo delle specie esotiche vegetali nell'ambito di cantieri con movimenti terra e interventi di recupero e ripristino ambientale".



SEZIONE III
SISTEMA DEI SERVIZI SOCIALI
E DELLE INFRASTRUTTURE

art. 112

AREE A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT | SV

1 CARATTERIZZAZIONE

Aree e attrezzature, esistenti o in progetto, destinate a impianti sportivi all'aperto e al chiuso, giardini e parchi accessibili al pubblico, aree attrezzate per il gioco e lo svago, classificabili, a seconda dei casi, come standard urbanistici ai sensi dell'articolo 21, comma 1, punto 1), lettera c) della LR 56/1977 o come servizi privati attuabili sia in regime di libero mercato, sia in convenzionamento con l'Ente pubblico.

2 FINALITÀ DEL PRG

Miglioramento prestazionale delle dotazioni esistenti; realizzazione di nuove attrezzature, sia per il soddisfacimento degli standard di legge, sia per l'ampliamento e la qualificazione dell'offerta di servizi.

3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE [art.4]

r	residenziale	● (1)
t1	ricettività alberghiera	-
t2	ricettività extralberghiera	-
t3	ricettività all'aperto	-
t4	ricettività di mero supporto	-
p1a	attività artigianali compatibili con gli insediamenti residenziali	-
p1b	attività artigianali compatibili con gli insediamenti misti	-
p1c	attività artigianali compatibili con le zone di intensa attività umana	-
p2	attività artigianali e industrie a basso impatto ambientale	-
p3	attività artigianali e industrie da sottoporre a verifica di impatto ambientale	-
d	direzionale	-
c1	commercio al dettaglio	● (2)
c2	commercio all'ingrosso	-
a1	attività agricola imprenditoriale	-
a2	attività agricola non imprenditoriale	-
s1	servizi per l'istruzione	-
s2	servizi per l'assistenza e la sanità	-
s3	servizi per funzioni amministrative, socio-culturali e religiose	-
s4	servizi per funzioni aggregative a intenso carico di pubblico	-
s5	servizi per lo sport e la fruizione del verde	●
s6	servizi per la mobilità	●
s7	servizi a supporto delle attività economiche	-
s8	servizi tecnologici e cimiteriali	-
s9	servizi per la qualità e la sicurezza del territorio	●

Note

(1) esclusivamente per unità abitative di custodia;

(2) esclusivamente per vendita di prodotti e somministrazione di alimenti e bevande, a complemento della funzione principale.

4 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI [art.5]

	INC	PCC	SUE
Ut		(1)	
UF		(2)	
Rc		(2)	
H		(2)	

Note

- (1) Le aree da cedere al Comune o da assoggettare all'uso pubblico, in quanto standard urbanistici e opere di urbanizzazione, sono dotate di capacità edificatoria perequativa, trasferibile secondo i disposti dell'articolo 11, comma 3 delle NDA. Gli indici di edificabilità sono così stabiliti:
- ▀ 0,2 mc/mq: SV3, SV5;
 - ▀ 0,3 mc/mq: SV2, SV6, SV7, SV19;
 - ▀ 0,4 mc/mq: SV13.
- (2) Le costruzioni necessarie per le finalità di servizio pubblico devono essere dimensionate secondo indici e parametri omogenei a quelli delle aree urbane vicine.

5 INTERVENTI EDILIZI AMMESSI [art.6]

	INC	PCC	SUE
MO manutenzione ordinaria		●	
MS manutenzione straordinaria		●	
RC restauro e risanamento conservativo		●	
RE ristrutturazione edilizia		●	
AF ampliamento funzionale		● (1)	
IP integrazione pertinenziale		● (1)	
SE sostituzione edilizia		● (1)	
NC nuova costruzione		● (1)	
RU ristrutturazione urbanistica		-	

Note

- (1) Nei limiti e nei termini stabiliti dalle prescrizioni particolari per ciascuna area.

6 STANDARD URBANISTICI

Non sono dovuti né il reperimento né la monetizzazione di standard urbanistici, neppure nel caso in cui l'area sia oggetto di intervento attuativo privato. Deve comunque essere concordata con il Comune un'adeguata dotazione di posti auto, in relazione al presumibile fabbisogno.

7 PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI**■ Cessione delle aree da parte di attuatori privati**

Le modalità di cessione o assoggettamento delle aree per servizi pubblici vengono disciplinate o tramite stipula di convenzione redatta ai sensi dell'articolo 45 della LR 56/1977, qualora l'attuazione del PRG avvenga secondo la modalità indiretta (SUE), o tramite stipula di convenzione o atto di impegno unilaterale qualora il PRG si attui con modalità diretta convenzionata; nell'ambito delle convenzioni può essere previsto il concorso del Comune in procedure espropriative finalizzate ad una più completa e funzionale attuazione di opere infrastrutturali di pubblica utilità.

Ai fini quantitativi e localizzativi, le previsioni relative alle aree per servizi pubblici, se individuate cartograficamente dal PRG, hanno carattere prescrittivo.

■ Modifica della destinazione specifica

Sono sempre applicabili i disposti dell'articolo 17, comma 12, lettera g) della LR 56/77.

■ Misure di tutela dei valori archeologici

Si richiamano i disposti di cui all'articolo 25 del DLGS 50/2016 per quanto riguarda l'applicazione delle procedure di Verifica Preventiva dell'Interesse Archeologico.

8 PRESCRIZIONI PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE III delle presenti NDA, alle indicazioni dell'Elaborato G.1.2 e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dall'Elaborato G.4.

■ Classi di pericolosità delle singole aree

A titolo indicativo di massima si riportano di seguito le classi di pericolosità di ciascuna area:

- Classe I: SV1, SV2 (parte), SV6, SV7, SV8, SV9, SV12 (parte), SV13, SV14, SV16, SV17, SV18 (parte), SV22;
- Classe II: SV2 (parte), SV11, SV12 (parte), SV15, SV18 (parte), SV19, SV23 (parte), SV24;
- Classe IIIa: SV3, SV4 (parte), SV20, SV21, SV23 (parte);
- Classe IIIb2: SV4 (parte), SV5, SV10.
- Classe IIIb4: SV4 (parte)

■ Aree ricadenti all'interno delle zone M del PGRA

Ricadono all'interno delle zone M del PGRA le seguenti aree:

SV3 (parte), SV4 (parte), SV5 (parte).

A tali ambiti si applicano i disposti della DGR 25-7286 del 30 luglio 2018 e s.m.i.

9 DIRETTIVE PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE IV delle presenti NDA.

■ Opere di mitigazione e inserimento paesaggistico

Gli interventi di attuazione delle aree devono essere occasione, soprattutto per quanto concerne gli ambiti localizzati ai margini dei tessuti edificati, di interventi che salvaguardino e valorizzino le visuali del paesaggio circostante; eventuali impianti arborei devono essere realizzati in continuità con le fasce vegetali esistenti, e utilizzando essenze autoctone. Le superfici di pavimentazione devono essere realizzate in modo da non alterare i rapporti materici e cromatici con gli ambiti di cornice paesaggistica; in particolare si raccomanda l'utilizzo di materiali e soluzioni costruttive che contengano gli aumenti dei livelli di impermeabilizzazione del terreno.

■ Aree localizzate all'interno dell'ambito definito dal progetto "Novara in Rete"

Per tutte le aree ricadenti all'interno dell'ambito definito in base alle risultanze del progetto "Novara in rete" e riportato nella sua perimetrazione dalle tavole di PRGC, si richiamano le prescrizioni di cui al comma 7, articolo 62 delle NDA.

10 PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LE SINGOLE AREE

■ area SV3

Sull'area è ammessa unicamente la realizzazione di opere non comportanti impermeabilizzazione del suolo, né riduzione della capacità d'invaso, esclusivamente connesse all'attuazione di campi da gioco all'aperto. In ragione della sua collocazione interna agli ambiti territoriali classificati dal Piano come componenti della Rete Ecologica, l'intervento deve garantire:

- la tutela e valorizzazione delle fasce vegetali esistenti lungo i margini ovest e est dell'area;
- la piantumazione della "fascia alberata di rafforzamento ecotonale" riportata in cartografia lungo il confine settentrionale dell'ambito, secondo le specifiche di cui al comma 5, articolo 64 delle presenti NDA;
- il mantenimento dei valori di permeabilità dell'area, nel rispetto dei disposti di cui all'articolo 55 delle presenti NDA;
- l'area deve avere accesso dalla viabilità già esistente internamente all'area SV4, senza creare ulteriori innesti sul tracciato di via Circonvallazione e attraversamenti sulla roggia che lo accompagna.

Ai sensi dell'articolo 38 delle NTA del PAI, il progetto deve essere corredato da apposito studio di compatibilità, che documenti la coerenza dell'intervento in relazione a:

- dinamiche idrauliche naturali;
- caratteristiche di particolare rilevanza dell'ecosistema fluviale;
- capacità di invaso e libertà di deflusso del corpo idrico e dei suoi ambiti pertinentiali.

Il progetto deve essere sottoposto al parere dell'Autorità di Bacino, per l'espressione del parere

di competenza.

■ **area SV13**

L'intervento di attuazione deve prevedere la tutela e valorizzazione della quinta muraria che si sviluppa lungo i lati sud e ovest dell'area; di tale struttura è quindi prescritta la conservazione, per quanto riguarda il posizionamento, la continuità, l'altezza e la qualità del paramento. Laddove tali caratteristiche fossero state nel tempo alterate, se ne prescrive il ripristino. Eventuali interventi di parziale demolizione per l'apertura di varchi o per imprescindibili ragioni di sicurezza della circolazione stradale, devono essere valutati dalla Commissione Locale per il Paesaggio e limitarsi allo stretto indispensabile.

art. 113

AREE PER ATTREZZATURE SCOLASTICHE | SS

1 CARATTERIZZAZIONE

Aree e attrezzature, esistenti o in progetto, destinate a scuola di ogni ordine e grado, compresi gli asili nido e le attività di didattica e formazione, anche a carattere monotematico, purché accreditate dagli enti competenti, classificabili, a seconda dei casi, come standard urbanistici ai sensi dell'articolo 21, comma 1, punto 1), lettera a) e articolo 22, comma 1, della LR 56/1977 o come servizi privati attuabili sia in regime di libero mercato, sia in convenzionamento con l'Ente pubblico.

2 FINALITÀ DEL PRG

Miglioramento prestazionale delle dotazioni esistenti; realizzazione di nuove attrezzature, sia per il soddisfacimento degli standard di legge, sia per l'ampliamento e la qualificazione dell'offerta di servizi.

3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE [art.4]

r	residenziale	-
t1	ricettività alberghiera	-
t2	ricettività extralberghiera	-
t3	ricettività all'aperto	-
t4	ricettività di mero supporto	-
p1a	attività artigianali compatibili con gli insediamenti residenziali	-
p1b	attività artigianali compatibili con gli insediamenti misti	-
p1c	attività artigianali compatibili con le zone di intensa attività umana	-
p2	attività artigianali e industrie a basso impatto ambientale	-
p3	attività artigianali e industrie da sottoporre a verifica di impatto ambientale	-
d	direzionale	-
c1	commercio al dettaglio	-
c2	commercio all'ingrosso	-
a1	attività agricola imprenditoriale	-
a2	attività agricola non imprenditoriale	-
s1	servizi per l'istruzione	● (1)
s2	servizi per l'assistenza e la sanità	-
s3	servizi per funzioni amministrative, socio-culturali e religiose	-
s4	servizi per funzioni aggregative a intenso carico di pubblico	-
s5	servizi per lo sport e la fruizione del verde	-
s6	servizi per la mobilità	●
s7	servizi a supporto delle attività economiche	-
s8	servizi tecnologici e cimiteriali	-
s9	servizi per la qualità e la sicurezza del territorio	●

Note

(1) Nell'ambito della prevalente destinazione istituzionale il Comune può prevedere funzioni accessorie di commercio, somministrazione e similari che siano giudicate sinergiche con il servizio pubblico.

4 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI [art.5]

	INC	PCC	SUE
Ut		(1)	
UF		(2)	
Rc		(2)	
H		(2)	

Note

- (1) Le aree da cedere al Comune o da assoggettare all'uso pubblico, in quanto standard urbanistici e opere di urbanizzazione, sono dotate di capacità edificatoria perequativa, trasferibile secondo i disposti dell'articolo 11, comma 3 delle NDA. Gli indici di edificabilità sono così stabiliti:
 ► 0,3 mc/mq: SS2, SS3.
- (2) Le costruzioni necessarie per le finalità di servizio pubblico devono essere dimensionate secondo indici e parametri omogenei a quelli delle aree urbane vicine.

5 INTERVENTI EDILIZI AMMESSI [art.6]

	INC	PCC	SUE
MO manutenzione ordinaria		●	
MS manutenzione straordinaria		●	
RC restauro e risanamento conservativo		●	
RE ristrutturazione edilizia		●	
AF ampliamento funzionale		●	
IP integrazione pertinenziale		●	
SE sostituzione edilizia		●	
NC nuova costruzione		●	
RU ristrutturazione urbanistica		-	

6 STANDARD URBANISTICI

Non sono dovuti né il reperimento né la monetizzazione di standard urbanistici, neppure nel caso in cui l'area sia oggetto di intervento attuativo privato. Deve comunque essere concordata con il Comune un'adeguata dotazione di posti auto, in relazione al presumibile fabbisogno.

7 PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI**Cessione delle aree da parte di attuatori privati**

Le modalità di cessione o assoggettamento delle aree per servizi pubblici vengono disciplinate o tramite stipula di convenzione redatta ai sensi dell'articolo 45 della LR 56/1977, qualora l'attuazione del PRG avvenga secondo la modalità indiretta (SUE), o tramite stipula di convenzione o atto di impegno unilaterale qualora il PRG si attui con modalità diretta convenzionata; nell'ambito delle convenzioni può essere previsto il concorso del Comune in procedure espropriative finalizzate ad una più completa e funzionale attuazione di opere infrastrutturali di pubblica utilità. Ai fini quantitativi e localizzativi, le previsioni relative alle aree per servizi pubblici, se individuate cartograficamente dal PRG, hanno carattere prescrittivo.

Modifica della destinazione specifica

Sono sempre applicabili i disposti dell'articolo 17, comma 12, lettera g) della LR 56/77.

Misure di tutela dei valori archeologici

Si richiamano i disposti di cui all'articolo 25 del DLGS 50/2016 per quanto riguarda l'applicazione delle procedure di Verifica Preventiva dell'Interesse Archeologico.

8 PRESCRIZIONI PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni di cui alla **PARTE PRIMA / SEZIONE III** delle presenti NDA, alle indicazioni dell'Elaborato G.1.2 e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risul-


tanti dall'Elaborato **G.4** .

■ **Classi di pericolosità delle singole aree**

A titolo indicativo di massima si riportano di seguito le classi di pericolosità di ciascuna area:

- Classe I: SS1, SS2, SS3, SS4, SS5, SS6.

9 DIRETTIVE PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE IV  delle presenti NDA.

■ **Opere di mitigazione e inserimento paesaggistico**

Gli interventi di attuazione delle aree devono essere occasione, soprattutto per quanto concerne gli ambiti localizzati ai margini dei tessuti edificati, di interventi che salvaguardino e valorizzino le visuali del paesaggio circostante; eventuali impianti arborei devono essere realizzati in continuità con le fasce vegetali esistenti, e utilizzando essenze autoctone. Le superfici di pavimentazione devono essere realizzate in modo da non alterare i rapporti materici e cromatici con gli ambiti di cornice paesaggistica; in particolare si raccomanda l'utilizzo di materiali e soluzioni costruttive che contengano gli aumenti dei livelli di impermeabilizzazione del terreno.

art. 114

AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE | SC

1 CARATTERIZZAZIONE

Aree e attrezzature, esistenti o in progetto, destinate a:

- sedi e uffici degli enti pubblici e delle associazioni politiche, sindacali e culturali, musei, biblioteche, centri culturali, sale di riunione e di spettacolo, luoghi di culto;
- piazze appositamente attrezzate per funzioni aggregative, aree mercatali, i centri commerciali pubblici, auditorium, saloni polifunzionali;
- ospedali, case di cura, presidi sociosanitari, ambulatori, residenze assistenziali, centri diurni, consultori e analoghe strutture a supporto di soggetti bisognosi di cure sanitarie e di assistenza sociale;

classificabili, a seconda dei casi, come standard urbanistici ai sensi dell'articolo 21, comma 1, punto 1), lettera b) e dell'articolo 22, comma 1, della LR 56/1977 o come servizi privati attuabili sia in regime di libero mercato, sia in convenzionamento con l'Ente pubblico.

2 FINALITÀ DEL PRG

Miglioramento prestazionale delle dotazioni esistenti; realizzazione di nuove attrezzature, sia per il soddisfacimento degli standard di legge, sia per l'ampliamento e la qualificazione dell'offerta di servizi.

3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE [art.4]

r	residenziale	-
t1	ricettività alberghiera	-
t2	ricettività extralberghiera	-
t3	ricettività all'aperto	-
t4	ricettività di mero supporto	-
p1a	attività artigianali compatibili con gli insediamenti residenziali	-
p1b	attività artigianali compatibili con gli insediamenti misti	-
p1c	attività artigianali compatibili con le zone di intensa attività umana	-
p2	attività artigianali e industrie a basso impatto ambientale	-
p3	attività artigianali e industrie da sottoporre a verifica di impatto ambientale	-
d	direzionale	-
c1	commercio al dettaglio	-
c2	commercio all'ingrosso	-
a1	attività agricola imprenditoriale	-
a2	attività agricola non imprenditoriale	-
s1	servizi per l'istruzione	-
s2	servizi per l'assistenza e la sanità	● (1)
s3	servizi per funzioni amministrative, socio-culturali e religiose	● (1)
s4	servizi per funzioni aggregative a intenso carico di pubblico	● (1)
s5	servizi per lo sport e la fruizione del verde	-
s6	servizi per la mobilità	●
s7	servizi a supporto delle attività economiche	-
s8	servizi tecnologici e cimiteriali	●
s9	servizi per la qualità e la sicurezza del territorio	●

Note

(1) Nell'ambito della prevalente destinazione istituzionale il Comune può prevedere funzioni ac-

cessorie di commercio, somministrazione e similari che siano giudicate sinergiche con il servizio pubblico.

4 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI [art.5]

	INC	PCC	SUE
Ut		(1)	
Uf		(2)	
Rc		(2)	
H		(2)	

Note

- (1) Le aree da cedere al Comune o da assoggettare all'uso pubblico, in quanto standard urbanistici e opere di urbanizzazione, sono dotate di capacità edificatoria perequativa, trasferibile secondo i disposti dell'articolo 11, comma 3 delle NDA. Gli indici di edificabilità sono così stabiliti:
 ➔ 0,3 mc/mq: SC4.
- (2) Le costruzioni necessarie per le finalità di servizio pubblico devono essere dimensionate secondo indici e parametri omogenei a quelli delle aree urbane vicine.

5 INTERVENTI EDILIZI AMMESSI [art.6]

	INC	PCC	SUE
MO manutenzione ordinaria		●	
MS manutenzione straordinaria		●	
RC restauro e risanamento conservativo		●	
RE ristrutturazione edilizia		●	
AF ampliamento funzionale		● (1)	
IP integrazione pertinenziale		● (1)	
SE sostituzione edilizia		● (1)	
NC nuova costruzione		● (1)	
RU ristrutturazione urbanistica		-	

Note

- (1) Nei limiti e nei termini stabiliti dalle prescrizioni particolari per ciascuna area.

6 STANDARD URBANISTICI

Non sono dovuti né il reperimento né la monetizzazione di standard urbanistici, neppure nel caso in cui l'area sia oggetto di intervento attuativo privato. Deve comunque essere concordata con il Comune un'adeguata dotazione di posti auto, in relazione al presumibile fabbisogno.

7 PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI

■ Cessione delle aree da parte di attuatori privati

Le modalità di cessione o assoggettamento delle aree per servizi pubblici vengono disciplinate o tramite stipula di convenzione redatta ai sensi dell'articolo 45 della LR 56/1977, qualora l'attuazione del PRG avvenga secondo la modalità indiretta (SUE), o tramite stipula di convenzione o atto di impegno unilaterale qualora il PRG si attui con modalità diretta convenzionata; nell'ambito delle convenzioni può essere previsto il concorso del Comune in procedure espropriative finalizzate ad una più completa e funzionale attuazione di opere infrastrutturali di pubblica utilità.

Ai fini quantitativi e localizzativi, le previsioni relative alle aree per servizi pubblici, se individuate cartograficamente dal PRG, hanno carattere prescrittivo.

■ Modifica della destinazione specifica

Sono sempre applicabili i disposti dell'articolo 17, comma 12, lettera g) della LR 56/77.

■ Misure di tutela dei valori archeologici

Si richiamano i disposti di cui all'articolo 25 del DLGS 50/2016 per quanto riguarda l'applicazione delle procedure di Verifica Preventiva dell'Interesse Archeologico.

8 PRESCRIZIONI PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE III delle presenti NDA, alle indicazioni dell'Elaborato G.1.2 e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dall'Elaborato G.4.

■ **Classi di pericolosità delle singole aree**

A titolo indicativo di massima si riportano di seguito le classi di pericolosità di ciascuna area:

- Classe I: SC1, SC3, SC4, SC5, SC6, SC7 (parte), SC10, SC11, SC14 (parte sud), SC15, SC17;
- Classe II: SC2, SC7 (parte), SC8, SC9, SC12, SC13, SC14 (parte nord), SC16.

9 DIRETTIVE PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE IV delle presenti NDA.

■ **Opere di mitigazione e inserimento paesaggistico**

Gli interventi di attuazione delle aree devono essere occasione, soprattutto per quanto concerne gli ambiti localizzati ai margini dei tessuti edificati, di interventi che salvaguardino e valorizzino le visuali del paesaggio circostante; eventuali impianti arborei devono essere realizzati in continuità con le fasce vegetali esistenti, e utilizzando essenze autoctone. Le superfici di pavimentazione devono essere realizzate in modo da non alterare i rapporti materici e cromatici con gli ambiti di cornice paesaggistica; in particolare si raccomanda l'utilizzo di materiali e soluzioni costruttive che contengano gli aumenti dei livelli di impermeabilizzazione del terreno.

■ **Misure di tutela dei valori archeologici**

Sulle aree di pertinenza dei luoghi di culto, fermo restando il rispetto di ulteriori disposizioni vincolistiche, l'esecuzione di opere edilizie o altri interventi determinanti mutamenti dello stato dei suoli, con particolare riguardo al sottosuolo e/o alla morfologia del terreno, è subordinata alla presentazione degli elaborati di progetto alla Soprintendenza competente, per l'emissione del parere di competenza e la definizione di eventuali interventi di tutela specifici.

Per quanto concerne l'attuazione di interventi pubblici o ritenuti di pubblica utilità, si richiamano i disposti di cui all'articolo 25 del DLGS 50/2016 per quanto riguarda l'applicazione delle procedure di Verifica Preventiva dell'Interesse Archeologico.

10 PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LE SINGOLE AREE■ **Prescrizione particolari per singoli edifici**

① [area **SC1**] È ammessa la posa temporanea delle strutture di carattere precario, facilmente smontabili e asportabile (non infisse stabilmente al terreno ma solo ancorate ad esso) eventualmente necessarie allo svolgimento dell'attività di ristorazione attiva sull'area, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- le strutture in oggetto non possono avere una superficie coperta superiore a 100 mq, e devono rispettare una altezza massima di 4,00 metri;
- il loro posizionamento non deve in alcun caso comportare impedimento o disturbo visivo (anche con riferimento a colori e materiali) rispetto alle visuali verso il complesso edificato della Chiesa della SS. Trinità.



art. 115

AREE PER SERVIZI PRIVATI | SP

1 CARATTERIZZAZIONE

Strutture e aree private di utilità sociale o collettiva: casa di riposo, consorzio agrario, parcheggi.

2 FINALITÀ DEL PRG

Conferma delle strutture e delle destinazioni in atto con possibilità di eventuali adeguamenti alle normative di settore.

3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE [art.4]

r	residenziale	-
t1	ricettività alberghiera	-
t2	ricettività extralberghiera	-
t3	ricettività all'aperto	-
t4	ricettività di mero supporto	-
p1	attività artigianali compatibili con gli insediamenti residenziali	-
p2	attività artigianali e industrie a basso impatto ambientale	-
p3	attività artigianali e industrie da sottoporre a verifica di impatto ambientale	-
d	direzionale	-
c1	commercio al dettaglio	-
c2	commercio all'ingrosso	-
a1	attività agricola imprenditoriale	-
a2	attività agricola non imprenditoriale	-
s1	servizi per l'istruzione	-
s2	servizi per l'assistenza e la sanità	● (1)
s3	servizi per funzioni amministrative, socio-culturali e religiose	-
s4	servizi per funzioni aggregative a intenso carico di pubblico	-
s5	servizi per lo sport e la fruizione del verde	-
s6	servizi per la mobilità	● (1)
s7	servizi a supporto delle attività economiche	● (1)
s8	servizi tecnologici e cimiteriali	-
s9	servizi per la qualità e la sicurezza del territorio	● (1)

Note

(1) sono confermati gli usi in atto.

4 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI [art.5]

	INC	PCC	SUE
It	-	-	-
If	3 mc/mq	-	-
Rc	50%	-	-
H	8 m	-	-
Uf	-	-	-
Ut	-	-	-

Note

(1) limitatamente alla casa di riposo.

5 INTERVENTI EDILIZI AMMESSI [art.6]

		INC	PCC	SUE
MO	manutenzione ordinaria	●	-	-
MS	manutenzione straordinaria	●	-	-
RC	restauro e risanamento conservativo	●	-	-
RE	ristrutturazione edilizia	●	-	-
AF	ampliamento funzionale	● (1)	-	-
IP	integrazione pertinenziale	● (2)	-	-
SE	sostituzione edilizia	● (2)	-	-
NC	nuova costruzione	● (2)	-	-
RU	ristrutturazione urbanistica	-	-	-

Note

(1) nel limite del 10% del volume esistente

(2) limitatamente alla casa di riposo.

6 STANDARD URBANISTICI

Non è richiesta alcuna dismissione né monetizzazione di servizi.

7 PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI

■ Verde privato

La struttura assistenziale-ricettiva deve essere dotata di una zona a parco alberato e attrezzato destinata esclusivamente all'utenza specifica della struttura stessa, dimensionata adeguatamente in rapporto al numero di presenze massime consentite dalla normativa di settore, con un minimo comunque garantito di mq 50 per ospite.

8 PRESCRIZIONI PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni di cui alla **PARTE PRIMA / SEZIONE III** delle presenti NDA, alle indicazioni dell'Elaborato G.1.2 e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dall'Elaborato G.4.

■ Classi di pericolosità delle singole aree

A titolo indicativo di massima si riportano di seguito le classi di pericolosità di ciascuna area:

- Classe I: SP1 (parte), SP2, SP3;
- Classe II: SP1 (parte), SP4 (parte);
- Classe IIIa: SP4 (parte).


9 DIRETTIVE PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla **PARTE PRIMA / SEZIONE IV** delle presenti NDA.

art. 116

AREE A SERVIZIO DELLE ATTIVITÀ ECONOMICHE | SE

1 CARATTERIZZAZIONE

Aree e attrezzature, esistenti o in progetto, destinate a parcheggio, verde di arredo e fruibile, attrezzature sportive e ricreative, mense ed altre attrezzature a disposizione degli addetti delle attività economiche produttive, commerciali, direzionali, ricettive, per il loro benessere, classificabili, a seconda dei casi, come standard urbanistici ai sensi dell'articolo 21, comma 1, punti 2) e 3), della LR 56/1977  o come servizi privati attuabili sia in regime di libero mercato, sia in convenzionamento con l'Ente pubblico.


2 FINALITÀ DEL PRG

Miglioramento prestazionale delle dotazioni esistenti; realizzazione di nuove attrezzature, sia per il soddisfacimento degli standard di legge, sia per l'ampliamento e la qualificazione dell'offerta di servizi.

3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE [ art.4]

r	residenziale	-
t1	ricettività alberghiera	-
t2	ricettività extralberghiera	-
t3	ricettività all'aperto	-
t4	ricettività di mero supporto	-
p1a	attività artigianali compatibili con gli insediamenti residenziali	-
p1b	attività artigianali compatibili con gli insediamenti misti	-
p1c	attività artigianali compatibili con le zone di intensa attività umana	-
p2	attività artigianali e industrie a basso impatto ambientale	-
p3	attività artigianali e industrie da sottoporre a verifica di impatto ambientale	-
d	direzionale	-
c1	commercio al dettaglio	-
c2	commercio all'ingrosso	-
a1	attività agricola imprenditoriale	-
a2	attività agricola non imprenditoriale	-
s1	servizi per l'istruzione	-
s2	servizi per l'assistenza e la sanità	-
s3	servizi per funzioni amministrative, socio-culturali e religiose	-
s4	servizi per funzioni aggregative a intenso carico di pubblico	-
s5	servizi per lo sport e la fruizione del verde	-
s6	servizi per la mobilità	-
s7	servizi a supporto delle attività economiche	● (1)
s8	servizi tecnologici e cimiteriali	●
s9	servizi per la qualità e la sicurezza del territorio	●

Note

(1) sono ammesse tutte le destinazioni elencate all'articolo 21, comma 1, punti 2) e 3), della LR 56/1977 , che possono essere attuate e gestite da soggetto imprenditoriale privato in regime di convenzionamento con il comune e con le aziende beneficiarie dei servizi.

4 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI [art.5]

	INC	PCC	SUE
Ut		(1)	
UF		(2)	
Rc		(2)	
H		(2)	

Note

- (1) Le aree da cedere al Comune o da assoggettare all'uso pubblico, in quanto standard urbanistici e opere di urbanizzazione, sono dotate di capacità edificatoria perequativa, trasferibile secondo i disposti dell'articolo 11, comma 3 delle presenti NDA.
- (2) L'eventuale edificazione di strutture di servizio deve rispettare i medesimi indici e parametri previsti per le aree produttive afferenti.

5 INTERVENTI EDILIZI AMMESSI [art.6]

		INC	PCC	SUE
MO	manutenzione ordinaria		●	
MS	manutenzione straordinaria		●	
RC	restauro e risanamento conservativo		●	
RE	ristrutturazione edilizia		●	
AF	ampliamento funzionale		●	
IP	integrazione pertinenziale		●	
SE	sostituzione edilizia		●	
NC	nuova costruzione		●	
RU	ristrutturazione urbanistica		-	

6 STANDARD URBANISTICI

Non sono dovuti né il reperimento né la monetizzazione di standard urbanistici, neppure nel caso in cui l'area sia oggetto di intervento attuativo privato.

Deve comunque essere concordata con il Comune un'adeguata dotazione di posti auto, in relazione al presumibile fabbisogno.

7 PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI**Cessione delle aree da parte di attuatori privati**

Le modalità di cessione o assoggettamento delle aree per servizi pubblici vengono disciplinate o tramite stipula di convenzione redatta ai sensi dell'articolo 45 della LR 56/1977, qualora l'attuazione del PRG avvenga secondo la modalità indiretta (SUE), o tramite stipula di convenzione o atto di impegno unilaterale qualora il PRG si attui con modalità diretta convenzionata; nell'ambito delle convenzioni può essere previsto il concorso del Comune in procedure espropriative finalizzate ad una più completa e funzionale attuazione di opere infrastrutturali di pubblica utilità.

Le aree per standard possono anche essere individuate all'interno degli insediamenti produttivi o commerciali, purché la convenzione definisca i termini di possibile fruizione pubblica delle aree, nel rispetto delle caratteristiche aziendali.

Modifica della destinazione specifica

Sono sempre applicabili i disposti dell'articolo 17, comma 12, lettera g) della LR 56/77.

8 PRESCRIZIONI PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE III delle presenti NDA, alle indicazioni dell'Elaborato G.1.2 e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dall'Elaborato G.4.

■ Classi di pericolosità delle singole aree

A titolo indicativo di massima si riportano di seguito le classi di pericolosità di ciascuna area:

- Classe I: SE1 (parte), SE2, SE3, SE4 (parte), SE5, SE6, SE13, SE14, SE15, SE16, SE17, SE18, SE19, SE20, SE21, SE22, SE23, SE24, SE25, SE26, SE27 (parte);
- Classe II: SE1 (parte), SE4 (parte), SE11, SE27 (parte);
- Classe II*: SE12;
- Classe IIIb2: SE7, SE8, SE9, SE10.


■ Aree ricadenti all'interno delle zone M del PGRA

Ricadono all'interno delle zone M del PGRA le seguenti aree: SE7, SE8.

A tali ambiti si applicano i disposti della DGR 25-7286 del 30 luglio 2018  e s.m.i.

9

DIRETTIVE PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE


Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE IV  delle presenti NDA.

■ Opere di mitigazione e inserimento paesaggistico

Gli interventi di attuazione delle aree devono essere occasione, soprattutto per quanto concerne gli ambiti localizzati ai margini dei tessuti edificati, di interventi che salvaguardino e valorizzino le visuali del paesaggio circostante; eventuali impianti arborei devono essere realizzati in continuità con le fasce vegetali esistenti, e utilizzando essenze autoctone.

Le superfici di pavimentazione devono essere realizzate in modo da non alterare i rapporti materici e cromatici con gli ambiti di cornice paesaggistica; in particolare si raccomanda l'utilizzo di materiali e soluzioni costruttive che contengano gli aumenti dei livelli di impermeabilizzazione del terreno.

■ Aree localizzate all'interno dell'ambito definito dal progetto "Novara in Rete"

Per tutte le aree ricadenti all'interno dell'ambito definito in base alle risultanze del progetto "Novara in rete" e riportato nella sua perimetrazione dalle tavole di PRGC, si richiamano le prescrizioni di cui al comma 7, articolo 62  delle NDA.



art. 117

INFRASTRUTTURE CIMITERIALI | IC

1 CARATTERIZZAZIONE

Aree e attrezzature, esistenti o in progetto dei cimiteri del Capoluogo (IC2) e delle Frazioni Agnellengo (IC1), Alzate (IC3) e Castelletto (IC4), comprensive del Camposanto interno alla cinta muraria e delle eventuali aree di ampliamento.

2 FINALITÀ DEL PRG

Miglioramento prestazionale ed eventuale ampliamento delle infrastrutture esistenti.

3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE [art.4]

r	residenziale	-
t1	ricettività alberghiera	-
t2	ricettività extralberghiera	-
t3	ricettività all'aperto	-
t4	ricettività di mero supporto	-
p1a	attività artigianali compatibili con gli insediamenti residenziali	-
p1b	attività artigianali compatibili con gli insediamenti misti	-
p1c	attività artigianali compatibili con le zone di intensa attività umana	-
p2	attività artigianali e industrie a basso impatto ambientale	-
p3	attività artigianali e industrie da sottoporre a verifica di impatto ambientale	-
d	direzionale	-
c1	commercio al dettaglio	-
c2	commercio all'ingrosso	-
a1	attività agricola imprenditoriale	-
a2	attività agricola non imprenditoriale	-
s1	servizi per l'istruzione	-
s2	servizi per l'assistenza e la sanità	-
s3	servizi per funzioni amministrative, socio-culturali e religiose	-
s4	servizi per funzioni aggregative a intenso carico di pubblico	-
s5	servizi per lo sport e la fruizione del verde	-
s6	servizi per la mobilità	-
s7	servizi a supporto delle attività economiche	-
s8	servizi tecnologici e cimiteriali	●
s9	servizi per la qualità e la sicurezza del territorio	●

4 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI [art.5]

	INC	PCC	SUE
Ut		(1)	
Uf		(1)	
Rc		(1)	
H		(1)	

Note

(1) Si richiamano, ove pertinenti, il Regolamento di polizia mortuaria e i Piani Regolatori Cimiteriali.

5 INTERVENTI EDILIZI AMMESSI [art.6]

		INC	PCC	SUE
MO	manutenzione ordinaria		● (1)	
MS	manutenzione straordinaria		● (1)	
RC	restauro e risanamento conservativo		● (1)	
RE	ristrutturazione edilizia		● (1)	
AF	ampliamento funzionale		-	
IP	integrazione pertinenziale		-	
SE	sostituzione edilizia		● (1)	
NC	nuova costruzione		● (1)	
RU	ristrutturazione urbanistica		-	

Note

(1) Si richiamano, ove pertinenti, il Regolamento di polizia mortuaria e i Piani Regolatori Cimiteriali.

6 STANDARD URBANISTICI

Deve essere garantita un'adeguata dotazione di posti auto, in relazione al presumibile fabbisogno, anche in circostanze di afflusso particolarmente intenso.

7 PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI**■ Cessione delle aree da parte di attuatori privati**

Le modalità di cessione o assoggettamento delle aree per servizi pubblici vengono disciplinate o tramite stipula di convenzione redatta ai sensi dell'articolo 45 della LR 56/1977, qualora l'attuazione del PRG avvenga secondo la modalità indiretta (SUE), o tramite stipula di convenzione o atto di impegno unilaterale qualora il PRG si attui con modalità diretta convenzionata; nell'ambito delle convenzioni può essere previsto il concorso del Comune in procedure espropriative finalizzate ad una più completa e funzionale attuazione di opere infrastrutturali di pubblica utilità.

Ai fini quantitativi e localizzativi, le previsioni relative alle aree per servizi pubblici, se individuate cartograficamente dal PRG, hanno carattere prescrittivo.

■ Modifica della destinazione specifica

Sono sempre applicabili i disposti dell'articolo 17, comma 12, lettera q) della LR 56/77.

■ Misure di tutela dei valori archeologici

Si richiamano i disposti di cui all'articolo 25 del DLGS 50/2016 per quanto riguarda l'applicazione delle procedure di Verifica Preventiva dell'Interesse Archeologico.

8 PRESCRIZIONI PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE III delle presenti NDA e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dall'Elaborato G.4.

■ Classi di pericolosità delle singole aree

A titolo indicativo di massima si riportano di seguito le classi di pericolosità di ciascuna area:

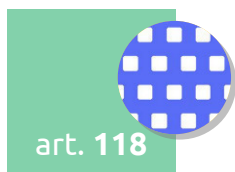
- Classe I: IC2, IC3, IC4;
- Classe II: IC1.

9 DIRETTIVE PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE IV delle presenti NDA.

■ Aree localizzate all'interno dell'ambito definito dal progetto "Novara in Rete"

Per tutte le aree ricadenti all'interno dell'ambito definito in base alle risultanze del progetto "Novara in rete" e riportato nella sua perimetrazione dalle tavole di PRGC, si richiamano le prescrizioni di cui al comma 7, articolo 62 delle NDA.



art. 118

ATTREZZATURE TECNOLOGICHE | AT

1 CARATTERIZZAZIONE

Aree e attrezzature esistenti e previste relative a:

- impianti per la produzione di energia elettrica e/o termica (AT1, AT6);
- impianti per la trasmissione del segnale delle telecomunicazioni (AT2, AT5);
- pozzi di captazione idropotabile e aree pubbliche ad essi circostanti (AT3, AT4, AT11);
- impianti per la depurazione delle acque reflue (AT7, AT8, AT12, AT13);
- impianti di conferimento di rifiuti solidi urbani (AT9);
- impianti per il trasporto dell'energia, la fornitura del gas (AT10).

2 FINALITÀ DEL PRG

Miglioramento prestazionale, adeguamento funzionale e eventuale potenziamento delle infrastrutture esistenti, con particolare attenzione alla tutela delle componenti paesaggistiche e alla mitigazione degli impatti ambientali.

3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE [art.4]

r	residenziale	-
t1	ricettività alberghiera	-
t2	ricettività extralberghiera	-
t3	ricettività all'aperto	-
t4	ricettività di mero supporto	-
p1a	attività artigianali compatibili con gli insediamenti residenziali	-
p1b	attività artigianali compatibili con gli insediamenti misti	-
p1c	attività artigianali compatibili con le zone di intensa attività umana	-
p2	attività artigianali e industrie a basso impatto ambientale	-
p3	attività artigianali e industrie da sottoporre a verifica di impatto ambientale	-
d	direzionale	-
c1	commercio al dettaglio	
c2	commercio all'ingrosso	
a1	attività agricola imprenditoriale	-
a2	attività agricola non imprenditoriale	-
s1	servizi per l'istruzione	-
s2	servizi per l'assistenza e la sanità	-
s3	servizi per funzioni amministrative, socio-culturali e religiose	-
s4	servizi per funzioni aggregative a intenso carico di pubblico	-
s5	servizi per lo sport e la fruizione del verde	-
s6	servizi per la mobilità	-
s7	servizi a supporto delle attività economiche	-
s8	servizi tecnologici e cimiteriali	● (1)
s9	servizi per la qualità e la sicurezza del territorio	●

Note

(1) Secondo le peculiarità funzionali di ciascuna infrastruttura

4 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI [📄art.5]

	INC	PCC	SUE
Ut		(1)	
UF		(1)	
Rc		(1)	
H		(1)	

Note

(1) Per quanto necessario alle esigenze funzionali di ciascuna infrastruttura

5 INTERVENTI EDILIZI AMMESSI [📄art.6]

	INC	PCC	SUE
MO manutenzione ordinaria		●	
MS manutenzione straordinaria		●	
RC restauro e risanamento conservativo		●	
RE ristrutturazione edilizia		●	
AF ampliamento funzionale		●	
IP integrazione pertinenziale		●	
SE sostituzione edilizia		●	
NC nuova costruzione		●	
RU ristrutturazione urbanistica		-	

6 STANDARD URBANISTICI

Non sono dovuti né il reperimento né la monetizzazione di standard urbanistici.

7 PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI■ **Modifica della destinazione specifica**

Sono sempre applicabili i disposti dell'articolo 17, comma 12, lettera q) della LR 56/77 📄.

■ **Soggetti attuatori**

Soggetti attuatori sono il Comune o altri Enti o Associazioni, anche privati.

L'attuazione da parte di privati è subordinata alla stipula di apposita convenzione che disciplini modalità, requisiti, misure di mitigazione paesaggistica e ambientale, tempi di realizzazione, gestione e utilizzo pubblico delle infrastrutture.

■ **Misure di tutela dei valori archeologici**

Si richiamano i disposti di cui all'articolo 25 del DLGS 50/2016 📄 per quanto riguarda l'applicazione delle procedure di Verifica Preventiva dell'Interesse Archeologico.

8 PRESCRIZIONI PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescrizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE III 📄 delle presenti NDA, alle e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dall'Elaborato G.4 📄.

■ **Classi di pericolosità delle singole aree**

A titolo indicativo di massima si riportano di seguito le classi di pericolosità di ciascuna area:

- Classe I: AT1, AT2, AT3, AT4, AT5, AT10, AT11;
- Classe II: AT6, AT7;
- Classe IIIa: AT12, AT8, AT9.

■ **Aree ricadenti all'interno delle zone M del PGRA**

Ricadono all'interno delle zone M del PGRA le seguenti aree: AT8, AT9, AT13 (parte).

A tali ambiti si applicano i disposti della DGR 25-7286 del 30 luglio 2018 📄 e s.m.i.

9 DIRETTIVE PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE

IV  delle presenti NDA.


■ Opere di mitigazione e inserimento paesaggistico

Gli interventi di attuazione delle aree devono essere occasione, soprattutto per quanto concerne gli ambiti localizzati ai margini dei tessuti edificati, di interventi che salvaguardino e valorizzino le visuali del paesaggio circostante; eventuali impianti arborei devono essere realizzati in continuità con le fasce vegetali esistenti, e utilizzando essenze autoctone. Le superfici di pavimentazione devono essere realizzate in modo da non alterare i rapporti materici e cromatici con gli ambiti di cornice paesaggistica; in particolare si raccomanda l'utilizzo di materiali e soluzioni costruttive che contengano gli aumenti dei livelli di impermeabilizzazione del terreno.





■ Criteri localizzativi

Ai sensi dell'articolo 39 delle norme di PPR, la realizzazione di nuovi impianti per la produzione di energia, compresi quelli da fonti rinnovabili, deve essere coerente, con i criteri localizzativi e qualitativi definiti a livello nazionale e regionale.


■ Inquinamento elettromagnetico

Gli interventi di sostituzione, integrazione potenziamento delle apparecchiature per la trasmissione o ripetizione del segnale telefonico possono essere eseguiti solo se compatibili con i disposti del Regolamento Comunale di cui all'articolo 8, comma 6, della L 36/2001 .

Per l'installazione di impianti radioelettrici e la protezione dall'esposizione ai campi elettrici, magnetici e elettromagnetici, si rimanda ai disposti di cui a:

- L 36/2001 .
- DLGS 259/2003 .
- LR 19/2004  e sue delibere attuative;
- DGR n.16-757 del 5/9/2005  "Legge regionale n.19 del 3 agosto 2004: nuova disciplina regionale sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici"; con particolare riguardo alle misure volte ad assicurare il corretto inserimento urbanistico e territoriale degli impianti e a minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici.

■ Aree localizzate all'interno dell'ambito definito dal progetto "Novara in Rete"

Per tutte le aree ricadenti all'interno dell'ambito definito in base alle risultanze del progetto "Novara in rete" e riportato nella sua perimetrazione dalle tavole di PRGC, si richiamano le prescrizioni di cui al comma 7, articolo 62  delle NDA.

art. 119

PARCHEGGI | PK

1 CARATTERIZZAZIONE

Aree e attrezzature, esistenti o in progetto, destinate a parcheggi collettivi, all'aperto e al chiuso, rimesse dei veicoli elettrici e delle biciclette a noleggio, classificabili, a seconda dei casi, come standard urbanistici ai sensi dell'articolo 21, comma 1, punto 1), lettera d) della LR 56/1977 o come servizi privati attuabili sia in regime di libero mercato, sia in convenzionamento con l'Ente pubblico.

2 FINALITÀ DEL PRG

Miglioramento prestazionale delle dotazioni esistenti; realizzazione di nuove attrezzature, sia per il soddisfacimento degli standard di legge, sia per l'ampliamento e la qualificazione dell'offerta di servizi.

3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE [art.4]

r	residenziale	-
t1	ricettività alberghiera	-
t2	ricettività extralberghiera	-
t3	ricettività all'aperto	-
t4	ricettività di mero supporto	-
p1a	attività artigianali compatibili con gli insediamenti residenziali	-
p1b	attività artigianali compatibili con gli insediamenti misti	-
p1c	attività artigianali compatibili con le zone di intensa attività umana	-
p2	attività artigianali e industrie a basso impatto ambientale	-
p3	attività artigianali e industrie da sottoporre a verifica di impatto ambientale	-
d	direzionale	-
c1	commercio al dettaglio	-
c2	commercio all'ingrosso	-
a1	attività agricola imprenditoriale	-
a2	attività agricola non imprenditoriale	-
s1	servizi per l'istruzione	-
s2	servizi per l'assistenza e la sanità	-
s3	servizi per funzioni amministrative, socio-culturali e religiose	-
s4	servizi per funzioni aggregative a intenso carico di pubblico	-
s5	servizi per lo sport e la fruizione del verde	-
s6	servizi per la mobilità	●
s7	servizi a supporto delle attività economiche	-
s8	servizi tecnologici e cimiteriali	-
s9	servizi per la qualità e la sicurezza del territorio	●

4 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI [art.5]

	INC	PCC	SUE
Ut		(1)	
UF		(2)	
Rc		(2)	
H		(2)	

Note

- (1) Le aree da cedere al Comune o da assoggettare all'uso pubblico, in quanto standard urbanistici e opere di urbanizzazione, sono dotate di capacità edificatoria perequativa, trasferibile secondo i disposti dell'articolo 11, comma 3 [art.5] delle NDA. Gli indici di edificabilità sono così stabiliti:
- ▀ 0,3 mc/mq: PK30.
 - ▀ 0,4 mc/mq: PK29.
- (2) Le costruzioni necessarie per le finalità di servizio pubblico devono essere dimensionate secondo indici e parametri omogenei a quelli delle aree urbane vicine.

5 INTERVENTI EDILIZI AMMESSI [art.6]

	INC	PCC	SUE
MO manutenzione ordinaria		●	
MS manutenzione straordinaria		●	
RC restauro e risanamento conservativo		●	
RE ristrutturazione edilizia		●	
AF ampliamento funzionale		● (1)	
IP integrazione pertinenziale		● (1)	
SE sostituzione edilizia		● (1)	
NC nuova costruzione		● (1)	
RU ristrutturazione urbanistica		-	

Note

- (1) Nei limiti e nei termini stabiliti dalle prescrizioni particolari per ciascuna area.

6 STANDARD URBANISTICI

Non sono dovuti né il reperimento né la monetizzazione di standard urbanistici, neppure nel caso in cui l'area sia oggetto di intervento attuativo privato.

7 PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI

▀ Cessione delle aree da parte di attuatori privati

Le modalità di cessione o assoggettamento delle aree per servizi pubblici vengono disciplinate o tramite stipula di convenzione redatta ai sensi dell'articolo 45 della LR 56/1977 [art.6], qualora l'attuazione del PRG avvenga secondo la modalità indiretta (SUE), o tramite stipula di convenzione o atto di impegno unilaterale qualora il PRG si attui con modalità diretta convenzionata; nell'ambito delle convenzioni può essere previsto il concorso del Comune in procedure espropriative finalizzate ad una più completa e funzionale attuazione di opere infrastrutturali di pubblica utilità. Ai fini quantitativi e localizzativi, le previsioni relative alle aree per servizi pubblici, se individuate cartograficamente dal PRG, hanno carattere prescrittivo.

▀ Modifica della destinazione specifica

Sono sempre applicabili i disposti dell'articolo 17, comma 12, lettera g) della LR 56/77 [art.6].

▀ Misure di tutela dei valori archeologici

Si richiamano i disposti di cui all'articolo 25 del DLGS 50/2016 [art.6] per quanto riguarda l'applicazione delle procedure di Verifica Preventiva dell'Interesse Archeologico.

8 PRESCRIZIONI PER LA SICUREZZA IDRAULICO-GEOLOGICA

Le condizioni di ammissibilità degli interventi edilizi devono essere verificate in base alle prescri-

zioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE III delle presenti NDA, alle indicazioni dell'Elaborato G.1.2 e rispetto alle condizioni di pericolosità idraulico-geologica delle singole aree, come risultanti dall'Elaborato G.4.

■ Classi di pericolosità delle singole aree

A titolo indicativo di massima si riportano di seguito le classi di pericolosità di ciascuna area:

- Classe I: PK1, PK2 (parte), PK3 (parte), PK4, PK5, PK6, PK7, PK8, PK9, PK10, PK12, PK13, PK14, PK15, PK16, PK17, PK18, PK19, PK20, PK21, PK22, PK27 (parte), PK28, PK29, PK30, PK31, PK35, PK38;
- Classe II: PK2 (parte), PK3 (parte), PK25, PK26, PK27 (parte), PK32, PK33, PK34, PK36;
- Classe IIIa: PK37;
- Classe IIIb2: PK11, PK23, PK24.

■ Aree ricadenti all'interno delle zone M del PGRA

Ricadono all'interno delle zone M del PGRA le seguenti aree: PK11

A tali ambiti si applicano i disposti della DGR 25-7286 del 30 luglio 2018 e s.m.i.

9

DIRETTIVE PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

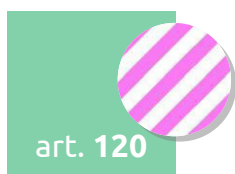
Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE IV delle presenti NDA.

■ Opere di mitigazione e inserimento paesaggistico

Gli interventi di attuazione delle aree devono essere occasione, soprattutto per quanto concerne gli ambiti localizzati ai margini dei tessuti edificati, di interventi che salvaguardino e valorizzino le visuali del paesaggio circostante; eventuali impianti arborei devono essere realizzati in continuità con le fasce vegetali esistenti, e utilizzando essenze autoctone. Le superfici di pavimentazione devono essere realizzate in modo da non alterare i rapporti materici e cromatici con gli ambiti di cornice paesaggistica; in particolare si raccomanda l'utilizzo di materiali e soluzioni costruttive che contengano gli aumenti dei livelli di impermeabilizzazione del terreno.

■ Aree localizzate all'interno dell'ambito definito dal progetto "Novara in Rete"

Per tutte le aree ricadenti all'interno dell'ambito definito in base alle risultanze del progetto "Novara in rete" e riportato nella sua perimetrazione dalle tavole di PRGC, si richiamano le prescrizioni di cui al comma 7, articolo 62 delle NDA.



art. 120

DISTRIBUTORI DI CARBURANTE | DC

1 CARATTERIZZAZIONE

Area urbana attrezzata per il rifornimento di carburanti e la prestazione di servizi accessori.

2 FINALITÀ DEL PRG

Riconversione della stazione di rifornimento, individuando nuove destinazioni maggiormente compatibili con la sicurezza e il decoro del contesto urbano.

3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE [art.4]

r	residenziale	-
t1	ricettività alberghiera	-
t2	ricettività extralberghiera	-
t3	ricettività all'aperto	-
t4	ricettività di mero supporto	-
p1a	attività artigianali compatibili con gli insediamenti residenziali	-
p1b	attività artigianali compatibili con gli insediamenti misti	-
p1c	attività artigianali compatibili con le zone di intensa attività umana	-
p2	attività artigianali e industrie a basso impatto ambientale	-
p3	attività artigianali e industrie da sottoporre a verifica di impatto ambientale	-
d	direzionale	-
c1	commercio al dettaglio	-
c2	commercio all'ingrosso	-
a1	attività agricola imprenditoriale	-
a2	attività agricola non imprenditoriale	-
s1	servizi per l'istruzione	-
s2	servizi per l'assistenza e la sanità	-
s3	servizi per funzioni amministrative, socio-culturali e religiose	-
s4	servizi per funzioni aggregative a intenso carico di pubblico	-
s5	servizi per lo sport e la fruizione del verde	●
s6	servizi per la mobilità	●
s7	servizi a supporto delle attività economiche	●
s8	servizi tecnologici e cimiteriali	-
s9	servizi per la qualità e la sicurezza del territorio	●

4 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI [art.5]

	INC	PCC	SUE
Ut		0,4 mc/mq ⁽¹⁾	
Uf		-	
Rc	Amnesso l'incremento del 10% dell'esistente		
H		-	

Note

(1) Capacità edificatoria trasferibile per incentivare la chiusura del distributore e la bonifica del sito.

5 INTERVENTI EDILIZI AMMESSI [art.6]

		INC	PCC	SUE
MO	manutenzione ordinaria	●	-	
MS	manutenzione straordinaria	●	-	
RC	restauro e risanamento conservativo	-	-	
RE	ristrutturazione edilizia	●	-	
AF	ampliamento funzionale	● (1)	-	
IP	integrazione pertinenziale	● (2)	-	
SE	sostituzione edilizia	-	● (3)	-
NC	nuova costruzione	-	-	
RU	ristrutturazione urbanistica	-	-	

Note

- (1) Per quanto strettamente necessario alla prosecuzione dell'attività, e comunque nel limite del 10% della superficie coperta esistente.
- (2) Ammesse esclusivamente strutture accessorie indispensabili per l'adempimento a norme igieniche

6 STANDARD URBANISTICI

Non sono mai dovuti né il reperimento né la monetizzazione di standard urbanistici. In caso di ampliamento delle superfici adibite ai servizi accessori, quali vendita, somministrazione, autorizzazioni e simili, deve essere soddisfatta la dotazione di parcheggi privati in misura di 1 mq per ogni mq di ampliamento.

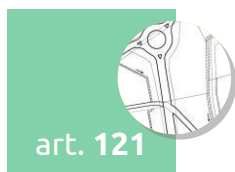
7 PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI

Per il prosieguo dell'uso in atto si rimanda ai disposti dalla normativa settoriale, con particolare riferimento alla DGR n.35-9132 del 7/7/2008.

In caso di cessazione dell'attività, è assegnata all'area una capacità edificatoria in ragione di $I_t = 0,4$ mc/mq; tale volumetria non può essere edificata in loco ma è trasferibile ai sensi dell'articolo 11, comma 3 delle presenti NDA, subordinatamente alla bonifica e alla sistemazione del sito dismesso, che può essere adibito a usi di superficie privati (giardino, cortile), con divieto di edificazione, o essere ceduto al Comune come area per standard urbanistici.

8 DIRETTIVE PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE IV delle presenti NDA.



art. 121

INFRASTRUTTURE STRADALI

1 CARATTERIZZAZIONE

Aree destinate a infrastrutture stradali per viabilità veicolare e ciclo-pedonale, esistenti o previste.

2 FINALITÀ DEL PRG

Miglioramento prestazionale della viabilità esistente e realizzazione di quella prevista, con particolare attenzione sia alla sicurezza e scorrevolezza della circolazione veicolare e ciclopedonale, sia alla compatibilità ambientale delle infrastrutture stradali, agevolando l'acquisizione dei sedimi e l'attuazione degli interventi con l'applicazione di misure perequative.

3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE [art.4]

Viabilità e attrezzature connesse.

4 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI [art.5]

A tutti i sedimi ceduti al Comune, al di fuori degli ambiti di SUE e PCC, per la realizzazione di nuove strade o l'ampliamento di quelle esistenti, è attribuita una capacità edificatoria perequativa trasferibile secondo i disposti dell'articolo 11, comma 3 delle presenti NDA. Gli indici di edificabilità sono così stabiliti:

- nuova strada tra Via Delponte e interno Via Boniperti 0,4 mc/mq
- nuova strada tra Via Marconi e Via Cippo di Vero 0,3 mc/mq
- nuove strade in prosecuzione di Via San Pietro 0,3 mc/mq
- nuove strade tra Via Circonvallazione e Via Cavagna 0,2 mc/mq
- altri sedimi ceduti per ampliamenti stradali in area agricola 0,1 mc/mq
- altri sedimi ceduti per ampliamenti stradali in area edificabile pari all'It o Ut dell'area

5 INTERVENTI EDILIZI AMMESSI [art.6]

Tutti quelli connessi con la realizzazione, l'utilizzo e la gestione delle infrastrutture stradali.

6 PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI

■ Sostenibilità ambientale degli interventi

In linea generale si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE IV delle presenti NDA.

■ Manufatti di pregio specifico

Si richiama quanto specificato al comma 5, articolo 22 delle NDA di PPR circa la manutenzione e il restauro di eventuali opere di pregio specifico; gli interventi di adeguamento dei tracciati necessari in relazione alle esigenze del traffico e alle garanzie di sicurezza, devono garantire il rispetto della leggibilità della morfologia e delle tecniche costruttive storiche e del loro rapporto con il contesto territoriale e paesaggistico.


■ Soggetti attuatori

Soggetti attuatori sono il Comune o altri Enti o Associazioni, anche privati. Nel caso di attuazione da parte di privati, il permesso di costruire è subordinato alla stipula di apposita convenzione che disciplini modalità, requisiti, tempi di realizzazione, gestione e utilizzo pubblico delle infrastrutture.

■ Cessione di sedimi stradali esterni ad ambiti di SUE e PCC

Tutti i sedimi destinati a nuova viabilità o ampliamento di quella esistente sono gravati di vincolo preordinato all'esproprio per la durata di 5 anni dall'approvazione del PRG. Pertanto, entro tale termine temporale, qualora non vengano ceduti volontariamente in applicazione delle misure perequative di cui al comma 4, il Comune può procedere coattivamente alla acquisizione dei sedimi, comprensivi dell'area delimitata cartograficamente con linea rossa e, se previsto dal progetto attuativo dell'infrastruttura, di ulteriori fasce laterali, per un'ampiezza massima di m 10 per lato, da adibire a opere accessorie, quali, ad esempio: banchine, fossi, arginelli, scarpate, percorsi ciclabili, piazzole, alberate e siepi.


■ Viabilità interna ad ambiti ad attuazione convenzionata


Le previsioni relative alla viabilità, se individuate cartograficamente dal PRG negli ambiti sottoposti a SUE e PCC, hanno carattere prescrittivo (pur con le possibilità di modifica previste dall'articolo 8, comma 5  delle presenti NDA) e vincolano gli attuatori degli interventi convenzionati alla dismissione gratuita dei relativi sedimi.


Le strade pubbliche interne a SUE e PCC, ove non già previste dal PRG, devono essere larghe almeno m 7,50 (compreso il marciapiede). Strade di sezione inferiore devono restare private ed essere separate con cancelli o sbarre da vie e spazi pubblici. Tutte le strade pubbliche o di uso pubblico a fondo cieco devono terminare con una piazzola di dimensioni tali da permettere l'iscrizione di un cerchio di m 15,00 di diametro.

Gli oneri e la responsabilità della manutenzione della viabilità spettano al soggetto proprietario, pubblico o privato.

■ Tracciati e sezioni stradali di PRG e loro modifica

I tracciati stradali di nuova previsione o per i quali sono previsti allargamenti e rettifiche sono rilevabili dalla cartografia di PRG: in fase attuativa l'Amministrazione Comunale, con le procedure di cui all'articolo 17, commi 12 e 13, LR 56/1977 , può effettuare modifiche del tracciato nell'ambito delle fasce di rispetto del medesimo.

Le sezioni stradali di progetto sono specificate in termini dimensionali e funzionali negli schemi grafici dell'Allegato B  alle presenti NDA.

Al fine di agevolare l'attuazione e migliorare la funzionalità delle sistemazioni stradali in progetto, l'Amministrazione Comunale può apportare parziali modifiche con le procedure di cui all'articolo 17, commi 12 e 13, LR 56/1977 .

■ Strade private

La realizzazione di strade private e consortili è ammessa in qualsiasi area urbanistica subordinatamente alle seguenti prescrizioni:

- deve essere il più possibile assecondata la morfologia del suolo, limitando allo stretto indispensabile sia gli scavi e i riporti, sia eventuali opere di sostegno sottoscarpa e controripa;
- devono essere accuratamente progettate e realizzate le opere di raccolta e scolo delle acque superficiali e quelle di mitigazione dell'impatto paesaggistico;
- nelle aree agricole è vietata la pavimentazione con manti impermeabili e la larghezza delle strade deve essere limitata a quanto strettamente indispensabile per il transito dei mezzi agricoli, a prescindere dai disposti dell'articolo 125 del NREC, che devono intendersi applicabili esclusivamente alle strade a servizio degli insediamenti urbani;
- il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla sottoscrizione di un impegno, da parte dell'attuatore, a consentire la fruizione pubblica della strada come percorso pedonale e cicloturistico, garantendo altresì l'accessibilità ai mezzi motorizzati autorizzati dal Comune.


■ Manutenzione e valorizzazione di sentieri e strade bianche

Tutti i sentieri e le strade bianche esistenti sul territorio comunale assumono il ruolo di sistema viario ciclo-pedonale da recuperare, ripristinare e attrezzare senza alterare la permeabilità del fondo, in funzione di presidio territoriale, di difesa del suolo e di fruizione turistico-culturale.

Ancorché non individuati cartograficamente dal PRG, sentieri e strade bianche sono riconosciuti come sedimi viari di uso pubblico e in quanto tali possono essere attrezzati e utilizzati come percorsi turistici di pubblica fruizione (pedonali, ciclabili, ippici), sulla base di progetti approvati dal Comune.

Gli interventi di manutenzione e sistemazione di sentieri e mulattiere (anche comportanti la realizzazione di manufatti (ad es. muretti in pietra a secco, palificate e staccionate in legno, elementi segnaletici) possono anche essere eseguiti come opere di urbanizzazione nell'ambito di ristrutturazioni e recuperi abitativi del patrimonio edilizio extraurbano.


■ Aree localizzate all'interno dell'ambito definito dal progetto "Novara in Rete"

Per tutte le aree ricadenti all'interno dell'ambito definito in base alle risultanze del progetto "Novara in rete" e riportato nella sua perimetrazione dalle tavole di PRGC, si richiamano le prescrizioni di cui al comma 7, articolo 62  delle NDA.

■ Gestione delle acque meteoriche

Tutte le strade di nuova costruzione devono essere dotate di idoneo e funzionale sistema per la raccolta e l'allontanamento delle acque meteoriche, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge. Per la pavimentazione dei marciapiedi è prescritto l'impiego di elementi posati a giunto aperto su fondo drenante.

■ Misure di tutela dei valori archeologici

Si richiamano i disposti di cui all'articolo 25 del DLGS 50/2016  per quanto riguarda l'applicazione delle procedure di Verifica Preventiva dell'Interesse Archeologico.

7**CORRIDOIO DI SALVAGUARDIA INFRASTRUTTURALE**

Il PRG non ripropone la previsione del tracciato stradale della circonvallazione est, già contemplato dal previgente Piano, sia perché non è più previsto nel PTP, sia perché non sussistono elementi attendibili in ordine al posizionamento e ai tempi attuativi dell'infrastruttura. Cionondimeno, al fine di salvaguardare un varco che consenta l'eventuale futura realizzazione della strada, almeno per il tratto sud-est, viene vincolata all'inedificabilità una fascia della larghezza di m 50, sottesa tra Via Boniperti e Via Marconi. Tale corridoio infrastrutturale è un vincolo di tutela, conformativo e di distanza, non costituisce specifica destinazione di zona omogenea e non è soggetto a decadenza.

art. 122

INFRASTRUTTURE FERROVIARIE

1 CARATTERIZZAZIONE

Ambito comprendente l'intera superficie e i manufatti, principali ed accessori, della stazione ferroviaria (RFI – linea "Novara - Domodossola), oltre all'adiacente fascia destinata al potenziamento dell'infrastruttura, secondo quanto previsto da PTP.

2 FINALITÀ DEL PRG

Efficientamento dell'infrastruttura ferroviaria, con riguardo ai seguenti obiettivi specifici:

- qualificazione estetica e funzionale di aree e strutture per l'accoglienza dei viaggiatori;
- dotazione di aree a parcheggio adeguatamente dimensionate e fruibili;
- riduzione dei tempi di chiusura dei passaggi a livello;
- contenimento degli impatti acustici sugli insediamenti abitativi.

3 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE [art.4]

r	residenziale	● (1)
t1	ricettività alberghiera	-
t2	ricettività extralberghiera	-
t3	ricettività all'aperto	-
t4	ricettività di mero supporto	-
p1a	attività artigianali compatibili con gli insediamenti residenziali	-
p1b	attività artigianali compatibili con gli insediamenti misti	-
p1c	attività artigianali compatibili con le zone di intensa attività umana	-
p2	attività artigianali e industrie a basso impatto ambientale	-
p3	attività artigianali e industrie da sottoporre a verifica di impatto ambientale	-
d	direzionale	-
c1	commercio al dettaglio	●
c2	commercio all'ingrosso	-
a1	attività agricola imprenditoriale	-
a2	attività agricola non imprenditoriale	-
s1	servizi per l'istruzione	-
s2	servizi per l'assistenza e la sanità	-
s3	servizi per funzioni amministrative, socio-culturali e religiose	-
s4	servizi per funzioni aggregative a intenso carico di pubblico	-
s5	servizi per lo sport e la fruizione del verde	-
s6	servizi per la mobilità	●
s7	servizi a supporto delle attività economiche	-
s8	servizi tecnologici e cimiteriali	-
s9	servizi per la qualità e la sicurezza del territorio	●

Note

(1) esclusivamente per unità abitative di custodia.

4 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI [art.5]

	INC	PCC	SUE
Ut		(1)	
UF		(1)	
Rc		(1)	
H		8,50	

Note

(1) non sono posti limiti di volume né di superficie alle nuove costruzioni, che devono essere dimensionate in base alle esigenze di gestione e di ammodernamento dell'infrastruttura.

5 INTERVENTI EDILIZI AMMESSI [art.6]

Tutti quelli connessi con la realizzazione, l'utilizzo, la gestione e l'inserimento paesaggistico e ambientale dei manufatti ricadenti all'interno dell'area. Si richiama in particolare, ai sensi dell'articolo 5.8 delle NTA del PTP, la necessità di realizzare efficaci opere di mitigazione degli impatti acustici per la difesa degli insediamenti.

6 STANDARD URBANISTICI

Non sono dovuti né il reperimento né la monetizzazione di standard urbanistici, ma tutti i parcheggi per gli addetti della stazione devono essere reperiti all'interno dell'area e, per ogni mq di Sc di nuova costruzione, deve essere individuato 1 mq di area a parcheggio privato a servizio degli utenti.

7 PRESCRIZIONI ATTUATIVE PARTICOLARI■ **Sostenibilità ambientale degli interventi**

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui alla PARTE PRIMA / SEZIONE IV delle presenti NDA.

Si richiama inoltre quanto specificato al comma 5, articolo 22 delle NDA di PPR circa la manutenzione e il restauro di eventuali opere di pregio specifico; gli interventi di adeguamento dei tracciati necessari in relazione alle esigenze del traffico e alle garanzie di sicurezza, devono inoltre garantire il rispetto della leggibilità della morfologia e delle tecniche costruttive storiche e del loro rapporto con il contesto territoriale e paesaggistico.

■ **Soggetti attuatori**

Enti pubblici o istituzionalmente competenti a realizzare gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale connesse al trasporto pubblico.




PARTE TERZA
NORME FINALI E TRANSITORIE

art. 123

DEROGHE

1

Per la realizzazione di **interventi pubblici** e di interesse pubblico, sono ammesse deroghe alle presenti Norme, ai sensi dell'articolo 14, DPR 380/2001 .

3


Sono applicabili senza restrizioni tutte le **disposizioni legislative speciali** sul rilascio di permessi di costruire in deroga per efficientare, rigenerare e sostituire il patrimonio edilizio esistente.

4

I **poteri di deroga** di cui ai precedenti commi sono esercitati con deliberazione del Consiglio Comunale.

art. 124**DECADENZA DEI VINCOLI ESPROPRIATIVI**

1

I vincoli preordinati all'esproprio gravanti sulle aree destinate all'acquisizione o all'asservimento pubblici hanno **durata quinquennale** a decorrere dalla data di approvazione della presente Revisione Generale del PRGC, in conformità ai disposti dell'articolo 9 del DPR 327/2001 .

2




Alla scadenza del termine di cui al comma 1, pur venendo meno la facoltà dell'ente pubblico di acquisire coattivamente il bene privato, **non perdono efficacia la destinazione e la regolamentazione urbanistica** del medesimo, che, avendo valore conformativo, non sono sottoposte a termini decadenziali, posto che tutte le aree destinate a servizi e infrastrutture sono dotate di capacità edificatoria perequativa trasferibile, o, alternativamente, sono suscettibili di attuazione da parte dei privati in regime di libero mercato, previo convenzionamento con il Comune.

art. 125**NORME IN CONTRASTO E NORME TRANSITORIE**

1

Tutte **le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti sono sostituite** da quanto stabilito dal presente PRG, fatte salve le disposizioni delle leggi regionali e statali in materia di salvaguardia e le eccezioni previste dai commi 2 e 3.

2

Sono **confermati i SUE già approvati** ai sensi del PRG previgente: le previsioni in essi contenute e il quadro normativo di riferimento mantengono la loro efficacia per tutto l'arco di validità del SUE, anche per la eventuale redazione di Varianti che non incrementino le quantità edilizie previste, salva la possibilità di effettuare trasferimenti di cubatura secondo i disposti dell'articolo 11 comma 3  e delle norme specifiche di area (PARTE SECONDA ) delle presenti NDA e ferme restando eventuali limitazioni stabilite dalle prescrizioni idraulico-geologiche (PARTE PRIMA / SEZIONE III delle presenti NDA 


3

Eventuali **future disposizioni introdotte da leggi nazionali o regionali**, o da piani di livello superiore, avranno efficacia prevalente rispetto a quelle del PRG e dei SUE, ancorché già operanti.

art. 126**REGOLAMENTI APPLICATIVI DEL PRG**

1

Il Consiglio Comunale, nei limiti delle proprie competenze e successivamente all'entrata in vigore del PRG, può approvare specifici atti regolamentari, progettuali o programmatici a carattere tecnico-operativo, finalizzati a disciplinare l'attuazione delle previsioni di Piano, con riferimento alle seguenti materie:

- a) incentivazione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio, di qualificazione energetica e paesaggistica delle costruzioni attraverso l'applicazione del contributo di costruzione;
- b) precisazione delle modalità di attuazione e definizione del cronoprogramma degli interventi compensativi a potenziamento della rete ecologica, da eseguirsi in applicazione dei disposti di cui alla lettera d), comma 2, articolo 14  delle presenti NDA;
- c) criteri e metodi per il monitoraggio degli effetti ambientali derivanti dall'attuazione del PRG;
- d) cronoprogramma degli interventi di riassetto per la mitigazione del rischio idraulico-geologico.

2

Gli atti di cui al comma 1, siano essi dotati di propria autonomia o integrati al regolamento edilizio, possono configurarsi come veri e propri regolamenti a carattere prescrittivo o anche come manuali e linee guida con valenza esemplificativa e di indirizzo per massimizzare il conseguimento delle finalità del PRG.

art. 127**COORDINAMENTO CON IL PIANO DI PROTEZIONE CIVILE**

1

Il PRG, con riferimento ai disposti dell'articolo 18, comma 3 del DLGS 1/2018 [↗](#), recepisce, per quanto di competenza, i contenuti del Piano Comunale di Protezione Civile (PCPC) che hanno incidenza sull'uso del territorio e degli immobili; sono in particolare assunte con valenza normativa cogente:

- a) la regolamentazione d'uso e le procedure di emergenza relative alle aree insediative ubicate in situazioni di pericolosità idraulica o esposte ad altre tipologie di rischi previsti dal PCPC;
- b) le modalità di utilizzo delle aree pubbliche e private destinate ai servizi di protezione civile.

2

Le aree di cui alla lettera b) del comma 1, come individuate dal PCPC, pur se non indicate sulla cartografia di PRG e a prescindere dalla loro classificazione urbanistica, sono compatibili con tutte le funzioni e gli interventi previsti dalla pianificazione di emergenza e di protezione civile, nel rispetto delle procedure e delle modalità operative stabilite ai sensi della medesima.



ALLEGATI



ALLEGATO A

SPECIE ARBOREE E ARBUSTIVE: TIPOLOGIA DI IMPIEGO E SCHEMI DI IMPIANTO

Legenda

rr	specie utilizzabili per interventi di rimboschimento e rinaturalizzazione	sf	specie utilizzabili per la realizzazione di siepi e filari
al	specie utilizzabili per interventi di arboricoltura da legno	fu	specie utilizzabili per interventi di forestazione urbana
ir	specie utilizzabili per il contenimento dei fenomeni di inquinamento acustico	ia	specie utilizzabili per il contenimento dei fenomeni di inquinamento atmosferico
fr	specie particolarmente adatte per interventi in ambiti ripariali	ce	specie utilizzabili per interventi di consolidamento dei corridoi ecologici

Tabella A | specie ARBOREE AUTOCTONE


nome latino	nome comune	rr	al	sf	fu	ce	fr	ia	ir
Acer campestre	Acer campestre	●	●	●	●	●		●	●
Acer pseudoplatanus	Acer di monte	●	●	●	●				
Alnus glutinosa	Ontano nero	●	●	●		●	●	●	
Alnus incana	Ontano bianco	●	●	●			●	●	
Betula pendula	Betulla	●	●	●	●				
Betula pubescens	Betulla pubescente	●							
Carpinus betulus	Carpino bianco	●	●	●	●	●		●	●
Castanea sativa	Castagno	●	●						
Celtis australis	Bagolaro	●	●	●	●	●		●	
Corylus avellana	Nocciolo	●	●	●					
Fraxinus excelsior	Frassino maggiore	●	●	●			●		
Malus sylvestris	Melo selvatico	●	●	●	●				
Nespilus germanica	Nespolo	●		●	●				
Ostrya carpinifolia	Carpino nero	●	●	●	●				
Populus alba	Pioppo bianco	●	●	●			●		
Populus nigra	Pioppo nero	●		●	●		●		
Populus tremula	Pioppo tremulo	●					●		
Prunus avium	Ciliegio selvatico	●	●	●		●	●		
Prunus padus	Ciliegio a grappoli	●		●					
Pyrus pyraeaster	Pero selvatico	●	●	●					
Quercus cerris	Cerro	●	●	●		●		●	
Quercus petraea	Rovere	●	●	●		●		●	
Quercus pubescens	Roverella	●	●	●		●		●	
Quercus robur	Farnia	●	●	●		●		●	
Salix alba	Salice bianco	●		●	●		●	●	
Salix caprea	Salicone	●					●		
Sorbus aria	Farinaccio	●		●	●				
Sorbus aucuparia	Sorbo degli uccellatori	●		●	●				
Sorbus domestica	Sorbo domestico	●	●	●					
Sorbus torminalis	Ciavardello	●	●	●					
Tilia cordata	Tiglio selvatico	●	●	●	●		●	●	●
Tilia platyphyllos	Tiglio a grandi foglie	●			●			●	●
Ulmus glabra	Olmo montano	●					●		
Ulmus laevis	Olmo bianco	●							
Ulmus minor	Olmo campestre	●	●	●			●	●	●

Tabella B | specie ARBOREE ESOTICHE O NATURALIZZATE

nome latino	nome comune	rr	al	sf	fu	ce	fr	ia	ir
Pseudotsuga manziesii	Douglasia		●		●				
Pinus strobus	Pino strobo		●		●				
Alnus cordata	Ontano napoletano		●		●				
Juglans regia	Noce europeo		●	●	●				
Juglans nigra	Noce americano		●	●	●				
Liriodendron tulipifera	Albero dei tulipani		●	●	●				
Morus alba	Gelso bianco			●	●			●	
Morus nigra	Gelso nero			●	●			●	
Paulownia spp.	Paulonia		●	●					
Platanus hybrida	Platano		●	●	●				
Populus spp.	Cloni di pioppo		●	●	●				

Tabella C | specie ARBUSTIVE

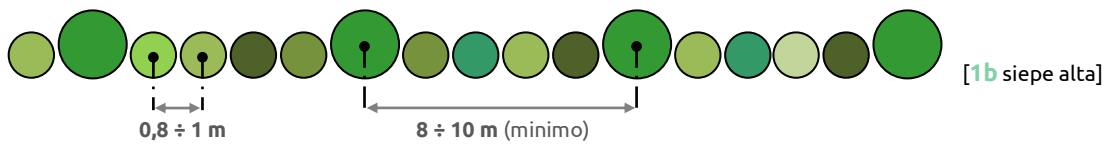
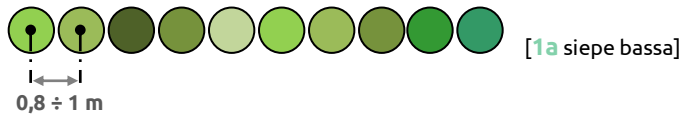
nome latino	nome comune	rr	al	sf	fu	ce	fr	ia	ir
Crataegus monogyna	Biancospino comune	●		●	●	●	●		
Crataegus oxyacantha	Biancospino	●		●		●	●		
Euonimus europeans	Fusaggine	●		●	●	●	●	●	●
Viburnum opulus	Palla di neve	●	●	●	●	●			●
Cornus mas	Corniolo	●		●	●	●		●	
Ligustrum vulgare	Ligustro	●		●	●	●	●	●	
Corylus avellana	Nocciolo	●		●			●	●	●
Acer campestre	Acer campestre			●	●	●			
Cornus sanguinea	Sanguinella	●		●		●	●	●	
Salix alba	Salice bianco		●		●			●	
Salix caprea	Salicone	●					●		
Viburnum lantana	Lantana				●		●	●	●
Cytisus scoparius	Ginestra dei carbonai	●							
Prunus Spinosa	Prugnolo	●		●			●		
Rhamnus cathartica	Spino Cervino			●					
Rosa canina	Rosa canina			●					

Su tutto il territorio comunale è fatto espresso divieto di utilizzo delle essenze arboree elencate negli allegati alla DGR n. 33-5174 del 12/6/2017 "Linee Guida per la gestione e controllo delle specie esotiche vegetali nell'ambito di cantieri con movimenti terra e interventi di recupero e ripristino ambientale" .

N.B.: l'utilizzo di differenti tonalità di verde negli schemi seguenti si riferisce alla necessità di differenziare le specie nella realizzazione degli impianti.

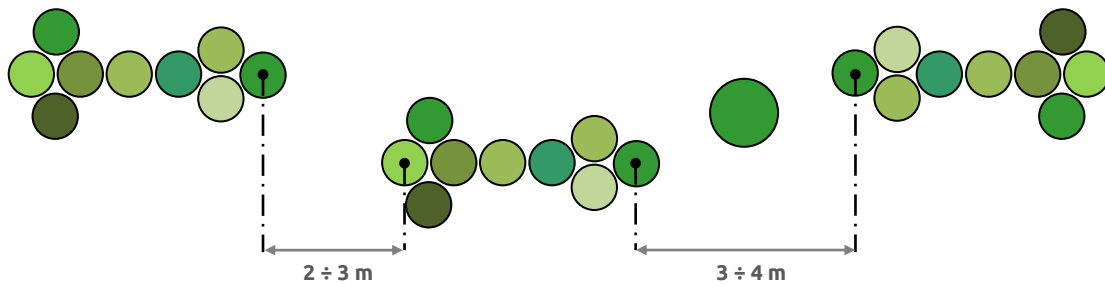
Schema di impianto 1

FILARI CON FINALITÀ NATURALISTICA, FAUNISTICA E PERIMETRALE [rr | fr | sf | ce]



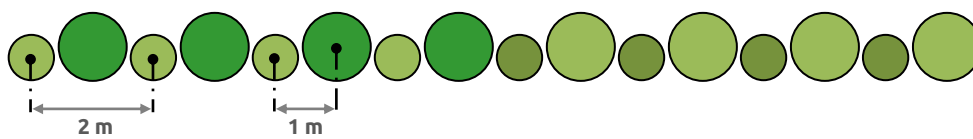
Schema di impianto 2

GRUPPI CON FINALITÀ NATURALISTICA E FAUNISTICA [rr | fr | ce]



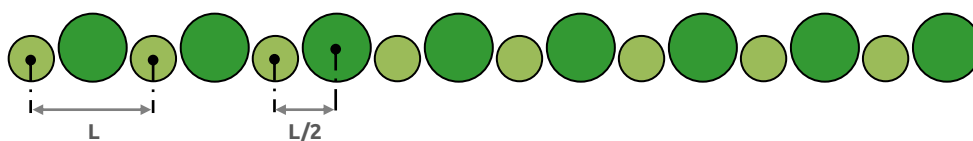
Schema di impianto 3

FILARE CON FINALITÀ PRODUTTIVA [al]



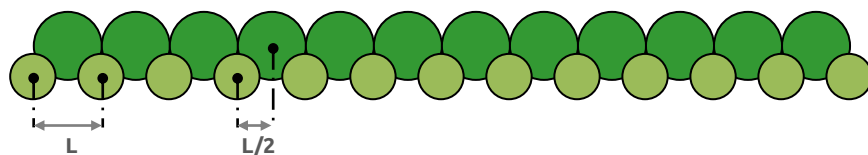
Schema di impianto 4

FILARE CON FINALITÀ DI SCHERMO VISIVO E ANTI-INQUINAMENTO [ia | sf | fu]



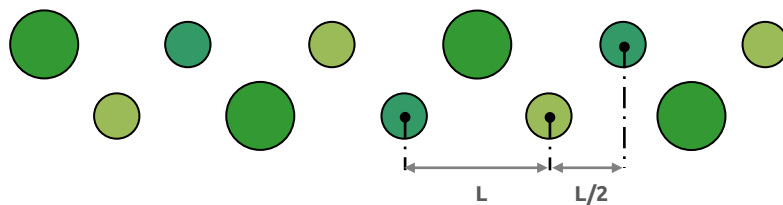
Schema di impianto 5

FILARE CON FINALITÀ DI SCHERMO VISIVO E ANTI-RUMORE [ir | sf | fu]



Schema di impianto 6

FILARE CON FINALITÀ ANTI-RUMORE E ANTI-INQUINAMENTO [ir | sf | ia | fu]

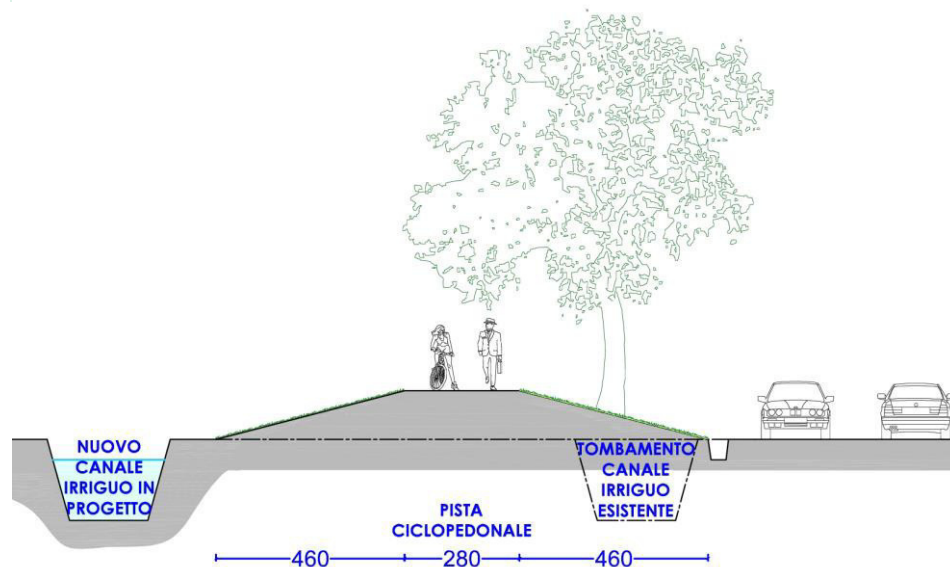


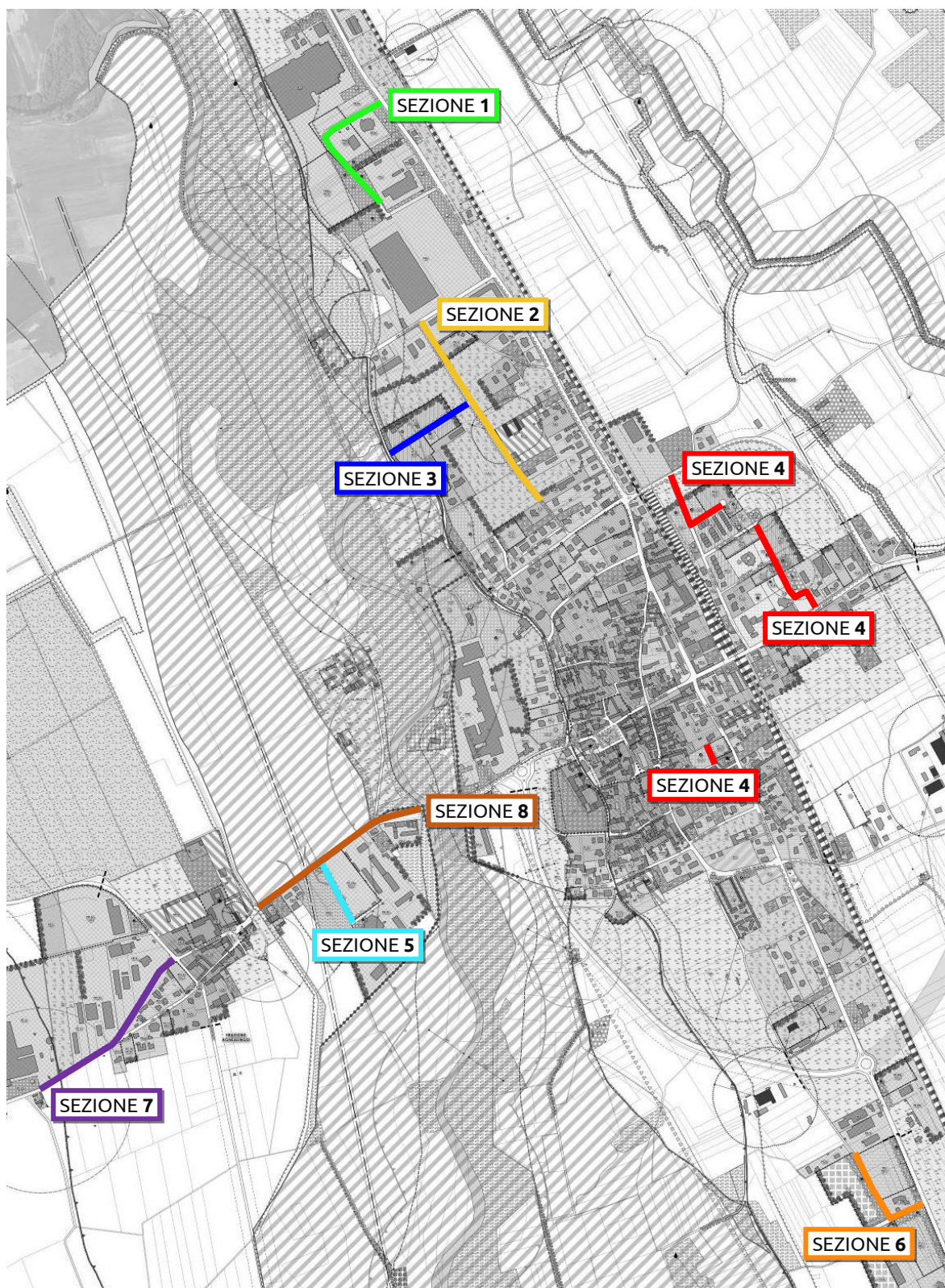


ALLEGATO B

VIABILITÀ IN PROGETTO: CARATTERISTICHE FUNZIONALI E SEZIONI DI CARREGGIATA

	componente	sezione (m)	note
▶ SEZIONE 1 ◀	carreggiata	6,50] lungo lato nord
	banchina	1,50	
▶ SEZIONE 2 ◀	carreggiata	6,00] lungo lato ovest
	banchina	1,50	
	aiuola + filare alberato	1,00	
	pista ciclabile	2,50	
▶ SEZIONE 3 ◀	carreggiata	6,00] lungo lato nord
	parcheggio	2,00 [cfr. all. C – schema C]	
	banchina	1,50	
	aiuola	1,50	
▶ SEZIONE 4 ◀	carreggiata	6,00] lungo lato ovest
	banchina	1,50	
▶ SEZIONE 5 ◀	carreggiata	6,50] lungo lato est
	banchina	1,50	
	parcheggio	2,00 [cfr. all. C – schema C]	
	aiuola	1,50	
▶ SEZIONE 6 ◀	carreggiata	6,00] lungo lato ovest
	aiuola + siepe	1,00	
	area di manovra	6,50	
	parcheggio	5,00 [cfr. all. C – schema E]	
	aiuola + filare alberato	1,50	
▶ SEZIONE 7 ◀	carreggiata	6,00] lungo lato nord
	pista ciclo-pedonale	2,50	
	aiuola + filare alberato	1,00	
▶ SEZIONE 8 ◀	n.b. la sezione riportata è indicativa, e fa riferimento al progetto in corso di redazione relativo all'argine lungo la SP17, ai cui elaborati definitivi si rimanda per la precisazione di parametri dimensionali e localizzativi.		



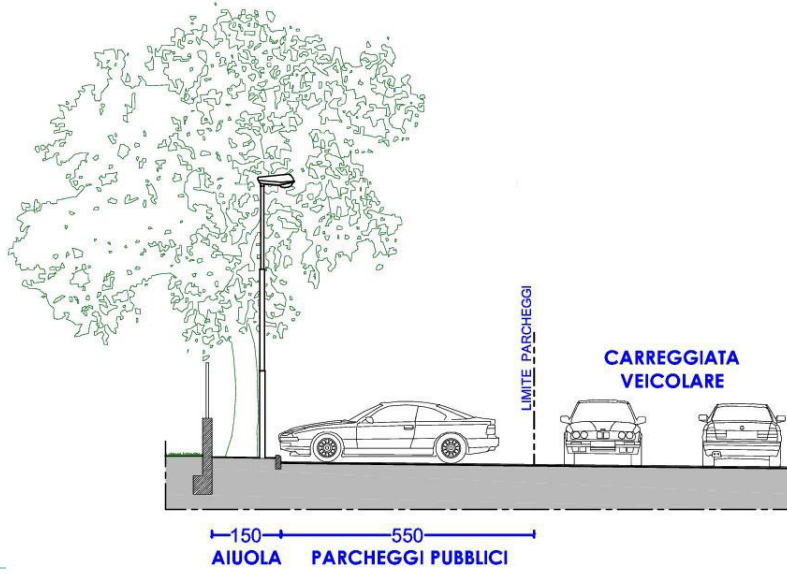




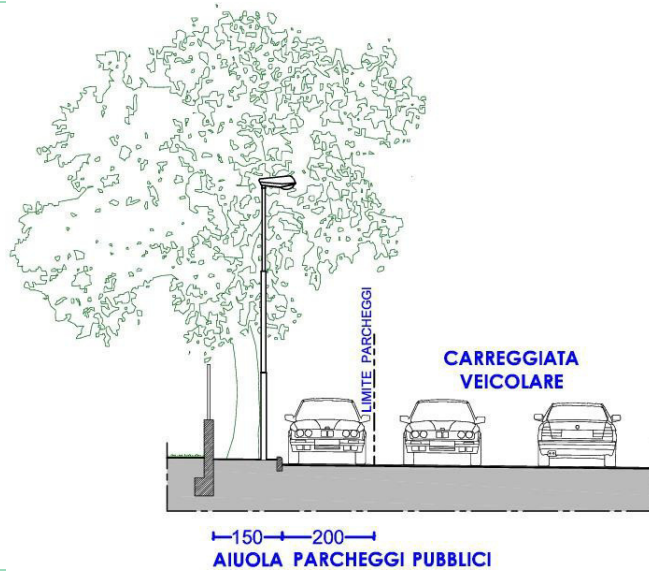
ALLEGATO C

PARCHEGGI IN PROGETTO: CARATTERISTICHE FUNZIONALI E DIMENSIONALI

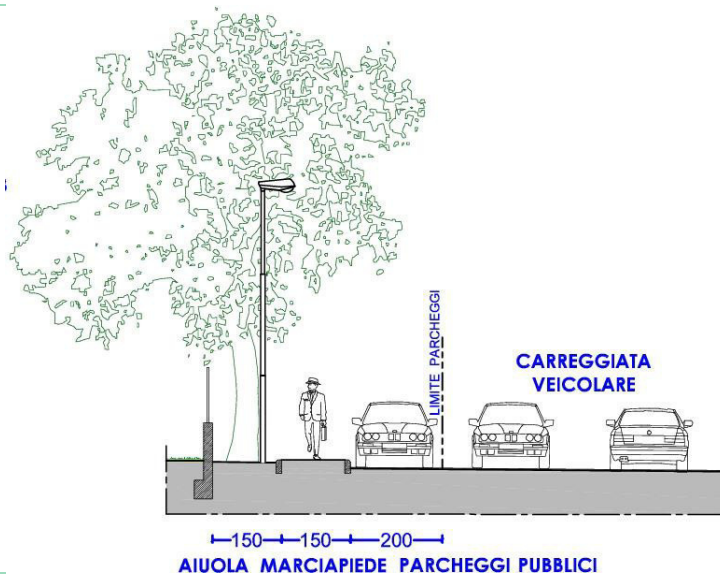
SCHEMA A



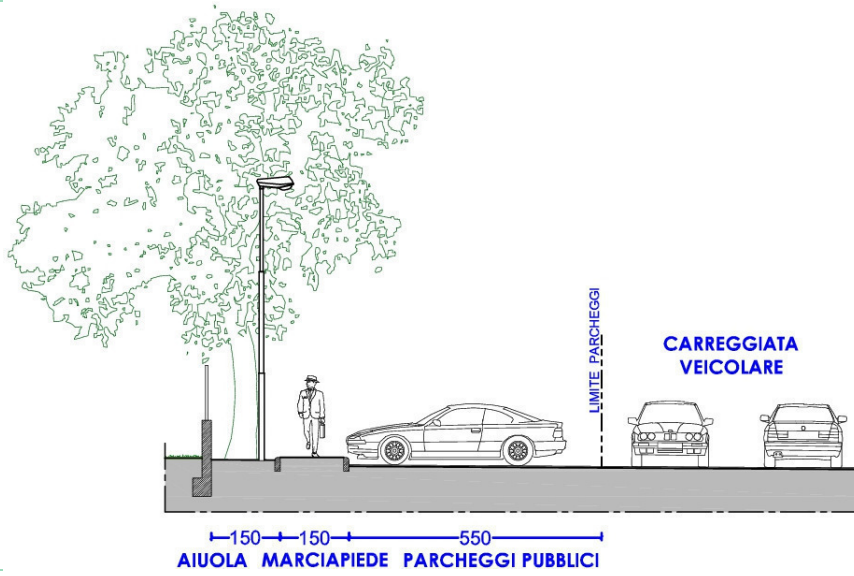
SCHEMA B



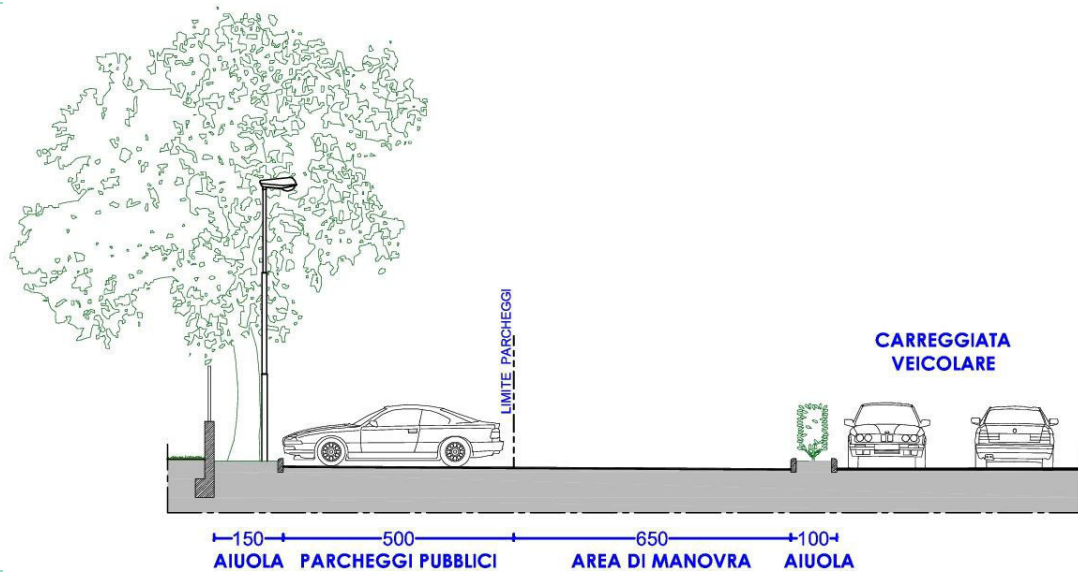
SCHEMA C




SCHEMA D



SCHEMA E





APPENDICE

**GLOSSARIO:
ACRONIMI E
ABBREVIAZIONI**

CPGR	Circolare del Presidente della Giunta Regionale
Circ.Min.	Circolare Ministeriale
DCR	Deliberazione di Consiglio Regionale
DDR	Determinazione Dirigenziale Regionale
DGR	Deliberazione di Giunta Regionale
DLGS	Decreto Legislativo
DM	Decreto Ministeriale
DPCM	Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri
DPR	Decreto del Presidente della Repubblica
INC	Intervento Non Convenzionato
L	Legge
LLPP	Lavori Pubblici
LR	Legge Regionale
NCS	Nuovo Codice della Strada
NDA	Norme Di Attuazione
NREC	Nuovo Regolamento Edilizio Comunale (approvato con DCC n.12 del 26/7/2018 e s.m.i.)
NTA	Norme Tecniche Attuative
Not.Min.	Nota Ministeriale
NTE	Nota Tecnica Esplicativa
OOPP	Opere Pubbliche
OOUU	Opere di Urbanizzazione
PAI	Piano di Assetto Idrogeologico
PAN	Piano di Azione Nazionale
PCA	Piano di Classificazione Acustica
PCC	Permesso di Costruire Convenzionato
PDR	Piano Di Recupero
PEC	Piano Esecutivo Convenzionato
PGRA	Piano di Gestione del Rischio Alluvioni
PPR	Piano Paesaggistico Regionale
PQP	Progetto di Qualificazione Paesaggistica
PRG	Piano Regolatore Generale
PTA	Piano di Tutela delle Acque
PTP	Piano Territoriale Provinciale
PSR	Piano di Sviluppo Rurale
PTR	Piano Territoriale Regionale
RA	Rapporto Ambientale
RD	Regio Decreto
REC	Regolamento Edilizio Comunale (come in ultimo modificato dalla DCC n.19-2014)
REL	Rete Ecologica Locale (di scala Comunale)
REP	Rete Ecologica Provinciale
RSU	Rifiuti Solidi Urbani
SCIA	Segnalazione Certificata di Inizio Attività
Sie	Superficie impermeabile equivalente
SUE	Strumento Urbanistico Esecutivo
s.m.i.	successive modificazioni e integrazioni
VAS	Valutazione Ambientale Strategica