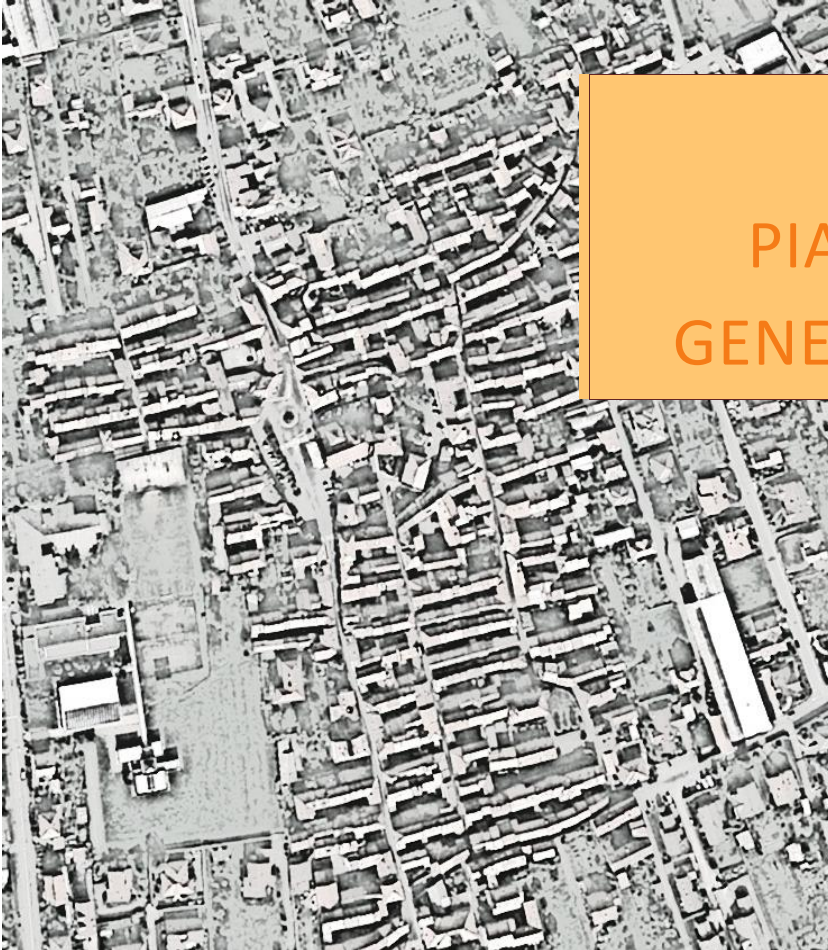


**COMUNE DI PONDERANO**

**Provincia di BIELLA**



**PRGC**  
**PIANO REGOLATORE  
GENERALE COMUNALE**

**NORME TECNICHE DI  
ATTUAZIONE**

**MODIFICATE A SEGUITO DI CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI**

**E DELLA 2<sup>A</sup> CONFERENZA DI CO-PIANIFICAZIONE**

PROGETTISTI  
ARCH. FABRIZIO OTTOLINI  
ING. ANNA COLOMBO

MARZO 2019

## SOMMARIO

<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>6</b>
<b>CAPO I - ASPETTI GENERALI DEL PIANO .....</b>	<b>6</b>
Art. 1 - Generalità .....	6
Art. 2 - Applicazione e arco temporale di validità del Piano .....	6
Art. 3 - Elaborati costituenti il Piano.....	7
Art. 4 - Funzione degli elaborati di piano e delle norme .....	10
<b>CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E DEFINIZIONI .....</b>	<b>11</b>
Art. 5 - Parametri urbanistici .....	11
Art. 6 - Parametri edilizi.....	11
Art. 7 – Utilizzo degli indici e area di pertinenza .....	11
Art. 8 – Ulteriori Definizioni.....	11
<b>TITOLO II - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO .....</b>	<b>14</b>
Art. 9 - Generalità .....	14
<b>CAPO I - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE EDILIZIO.....</b>	<b>15</b>
Art. 10 – Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente .....	15
Art. 11 – Manutenzione ordinaria (MO).....	16
Art. 12 – Manutenzione straordinaria (MS) .....	17
Art. 13 – Restauro e risanamento conservativo ( RC) .....	19
Art. 14 – Ristrutturazione edilizia (RE).....	23
14.1 RE1 – Ristrutturazione edilizia semplice: .....	24
14.2 RE2 - Ristrutturazione edilizia con trasformazione di organismi edilizi .....	25
Art. 15 – Sostituzione edilizia (SE) .....	26
Art. 16 – Demolizione (D) .....	26

Art. 17 - Demolizione e Ricostruzione (DR) .....	26
Art. 18 - Ampliamento (A) e sopraelevazione (S) .....	27
Art. 19 - Mutamento di destinazione d'uso ( MD) .....	28
Art. 20 - Nuova costruzione (NC).....	29
<b>CAPO II – CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE URBANISTICO.....</b>	<b>29</b>
Art. 21 – Ristrutturazione urbanistica (RU) .....	29
Art. 22 - Completamento urbanistico (CU).....	29
Art. 23 – Nuovo impianto (N I ) .....	29
<b>CAPO III – ULTERIORI NORME DI CARATTERE GENERALE .....</b>	<b>30</b>
Art. 24 – Uso delle aree, Sistemazione del suolo e del luogo .....	30
Art. 25 - Recinzioni.....	33
Art. 26 - Verifica della Dotazione di posti auto privati .....	33
<b>TITOLO III - CLASSIFICAZIONE DEGLI USI DEL SUOLO .....</b>	<b>34</b>
Art. 27 - Generalità .....	34
<b>CAPO I - USI PUBBLICI.....</b>	<b>34</b>
Art. 28 - Aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale (SP) .....	34
Art. 29 - Aree per servizi sociali ed attrezzature a livello sovracomunale (SPS).....	37
Art. 30 - Aree per impianti urbani .....	39
Art. 31 - Aree per la viabilità.....	39
<b>CAPO II - ZONE RESIDENZIALI.....</b>	<b>43</b>
Art. 32 – Centro Storico .....	43
Art. 33 – Aree edificate (AER) .....	45
Art. 34 - Aree di completamento (AC).....	48

Art. 35 - Aree di riqualificazione funzionale a prevalente destinazione residenziale (ARF 1, 2, 3 e 4) .....	51
Art. 36 - Aree di espansione soggette a pianificazione attuativa (PEC) – Meccanismi perequativi di PRG ....	52
Art. 37 - Aree per l’edilizia economica e popolare (PEEP).....	55
<b>CAPO III - USI PRODUTTIVI.....</b>	<b>56</b>
Art. 38 – Aree con impianti produttivi esistenti che si confermano (IPC).....	56
Art. 39 - Aree per nuovi impianti produttivi (N.I.P.).....	58
<b>CAPO IV – USI TERZIARI .....</b>	<b>60</b>
Art. 40 – Generalità .....	60
Art. 41 - Attrezzature commerciali e direzionali esistenti (ICE) .....	60
Art. 42 - Aree di riqualificazione funzionale a prevalente destinazione polifunzionale (ARF 5, 6 e 7) .....	61
Art. 43 - Impianti privati per il tempo libero (IPTL) .....	62
<b>CAPO V - USI AGRICOLI.....</b>	<b>64</b>
Art. 44 - Aree agricole – Classificazione, ruolo e finalita’ .....	64
Art. 45- Valenza paesistica delle aree agricole.....	65
Art. 46- Norme generali per l’edificazione in aree agricole .....	65
Art. 47- Prescrizioni speciali per l’edificazione nelle aree agricole di frangia urbana.....	68
Art. 48- Aree boschive, filari o rive boschive .....	69
Art. 49 - Norme particolari per gli edifici esistenti nel territorio agricolo, adibiti ad usi extragricoli o abbandonati	70
<b>TITOLO IV - SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE.....</b>	<b>72</b>
<b>CAPO I – BENI CULTURALI .....</b>	<b>72</b>
Art.50 – Tutela dei beni storico architettonici di cui al D.Lgs 42/2004 .....	72
Art. 51 – Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico ed artistico diffuso .....	73
<b>CAPO II –AREE DI VALORE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE .....</b>	<b>74</b>

Art.53 – Tutela dei beni paesistico ambientali di cui al D.Lgs 42/2004.....	74
Art.54 - Ambiti di valore paesistico – Trasposizione a scala locale degli elementi di valore paesistico Individuati dal Piano Paesaggistico Regionale (PPR) .....	75
Art. 55 - Salvaguardia e valorizzazione dei valori paesaggistici e ambientali diffusi – Individuazione e tutela degli elementi della Rete Ecologica Provinciale .....	78
<b>TITOLO V– BENI E AREE SOGGETTI AD UN REGIME DI VINCOLO .....</b>	<b>80</b>
Art. 56 - Disciplina generale degli ambiti vincolati .....	80
Art. 57 - Vincoli amministrativi.....	80
Art. 57 bis – Aree a rischio archeologico – Norme di tutela.....	83
Art. 58 – Aree gravate da usi civici .....	84
Art. 59 - Vincoli di difesa del suolo .....	84
<b>TITOLO VI - ATTUAZIONE DEL PIANO.....</b>	<b>97</b>
Art. 60 - Attuazione del PRG.....	97
Art. 61 – Classificazione in zone omogenee .....	97
Art. 62 - Strumenti di attuazione del PRG .....	97
Art. 63 - Rispetto degli indici di piano .....	99
Art. 64 - Opere di urbanizzazione e area urbanizzata .....	99
<b>TITOLO VII - SCHEDE TECNICHE DEGLI INTERVENTI PEC.....</b>	<b>100</b>
<b>SCHEDA TECNICA del "P.E.C. 1 " .....</b>	<b>100</b>
<b>SCHEDA TECNICA del "P.E.C. 2.a " .....</b>	<b>102</b>
<b>SCHEDA TECNICA del "P.E.C. 2.b " .....</b>	<b>104</b>
<b>SCHEDA TECNICA deL "P.E.C. 3 " .....</b>	<b>106</b>
<b>SCHEDA TECNICA deL "P.E.C. 4 " .....</b>	<b>106</b>
<b>SCHEDA TECNICA del "P.E.C. 5.a" .....</b>	<b>107</b>

SCHEDA TECNICA del "P.E.C. 5.b" .....	109
SCHEDA TECNICA del "P.E.C. 6" .....	111
SCHEDA TECNICA del "P.E.C. 7" .....	113
SCHEDA TECNICA del "P.E.C. 8" .....	115
SCHEDA TECNICA del "P.E.C.9" .....	118
SCHEDA TECNICA del "P.E.C.10" .....	120
SCHEDA TECNICA del "P.E.C.11" .....	122
SCHEDA TECNICA del "P.E.C.12" .....	124
SCHEDA TECNICA del "P.E.C.13" .....	126
SCHEDA TECNICA del "P.E.C.14" .....	128

## TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

### CAPO I - ASPETTI GENERALI DEL PIANO

#### ART. 1 - GENERALITÀ

Il Piano Regolatore Generale (PRG):

- è redatto in conformità ai contenuti della LR 56/77;
- è redatto con riferimento alle risultanze del Rapporto Ambientale predisposto per la procedura di Valutazione Ambientale Strategica;
- recepisce gli indirizzi e le prescrizioni degli strumenti di pianificazione sovracomunale sovraordinati, quali:
  - il Piano Territoriale Regionale;
  - il Piano Paesaggistico Regionale;
  - il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia (PTCP);
- individua e norma le destinazioni private del suolo e degli edifici, le modalità d'intervento sulle parti edificate e sulle aree a destinazione agricola;
- individua e norma le destinazioni pubbliche per programmare la dotazione di aree e opere per servizi pubblici e d'interesse pubblico, locale, urbano e territoriale;
- individua e norma le aree che costituiscono corridoi ecologici di valore ambientale e paesistico, per la fruizione da parte della popolazione e per la tutela della presenza di specie vegetali e animali.

Il Piano Regolatore Generale (PRG), pertanto, disciplina urbanisticamente tutto il territorio comunale.

Le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia nonché modifica delle destinazioni d'uso sono, inoltre, soggette alle leggi vigenti e alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti comunali.

#### ART. 2 - APPLICAZIONE E ARCO TEMPORALE DI VALIDITÀ DEL PIANO

Ai sensi della Legge 17/8/1942 n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni, nonché ai sensi della Legge Regionale n° 56 del 5 dicembre 1977 e successive modifiche ed integrazioni, la disciplina urbanistica del territorio comunale, viene regolata dalle presenti norme, che integrano, precisano e specificano le previsioni contenute nelle tavole grafiche con valore prescrittivo, ai sensi del successivo articolo 3.

Norme e prescrizioni hanno efficacia nei confronti di chiunque effettui interventi di trasformazione del territorio di qualsiasi natura, fino all'approvazione di un nuovo P.R.G. fatta salva l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della Legge Regionale 56/77.

Il presente piano è soggetto a revisione decennale, ai sensi del 1<sup>a</sup> comma dell'art.17 della LR 56/77.

L'introduzione di nuove norme statali o regionali rispetto a quelle vigenti alla data di adozione del PRG, che abbiano efficacia diretta e prevalente sulla presente disciplina, comporta automaticamente la decadenza degli articoli di N.T.A. in contrasto e il rispetto della normativa statale o regionale vigente al momento dell'attuazione.

In caso di difformità tra previsioni contenute in diversi elaborati a del PRG, prevale la previsione avente maggiori caratteri di pubblica utilità.

In caso di difformità tra previsioni del PRG e quelle di eguale cogenza contenute in Piani di Settore, per determinarne la prevalenza si deve applicare il principio di specialità.

Per i piani attuativi vigenti o in itinere alla data di adozione del presente PRG, continuano a valere le definizioni, le prescrizioni, gli indici e i rapporti stabiliti in sede di adozione e/o approvazione per tutto il periodo di validità di detto piano attuativo. Le eventuali varianti che dovessero intervenire nel periodo di validità del piano attuativo e della sua convenzione, che non incidano sul dimensionamento generale del piano attuativo stesso, potranno essere redatte in conformità alle regole, ai criteri ed ai parametri del PRG previgente, in attuazione del quale sono stati approvati.

Le costruzioni esistenti o iniziate entro la data di adozione del presente PRG, e concluse regolarmente nei termini previsti dai relativi titoli abilitativi già rilasciati, se in contrasto con le destinazioni funzionali fissate dal nuovo PRG, possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro e risanamento conservativo che non aumentino la SL o il Volume come definiti dal Regolamento Edilizio vigente.

Le opere abusive, condonate ai sensi di legge, possono essere oggetto di qualunque tipo di intervento purché conforme alle disposizioni del PRG; in caso di contrasto con le disposizioni del PRG possono essere solo oggetto di manutenzione ordinaria o di risanamento conservativo che non determinino la configurazione di un nuovo organismo edilizio.

Nel caso di destinazioni d'uso regolarmente insediate alla data di adozione del PRG, ma in contrasto con le destinazioni d'uso stabilite dalle norme per la zona di insediamento, ne è ammesso il mantenimento. In tal caso gli interventi edilizi sugli edifici con destinazione difforme non potranno eccedere la manutenzione straordinaria.

Nel caso di cui al comma precedente, in caso di subentro di attività produttiva in edifici a uso produttivo già regolarmente insediati e autorizzati, se inseriti in zone residenziali, non è comunque ammesso l'insediamento di attività insalubri di cui al D.M. 05/09/1994.

---

### ART. 3 - ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO

Il Piano Regolatore Generale è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione – 1<sup>a</sup> parte – quadro ricognitivo



- Relazione – 2<sup>a</sup> parte – quadro progettuale e programmatico
- Relazione – 3<sup>a</sup> parte – schedatura degli interventi PEC
- Relazione – 4<sup>a</sup> parte – schedatura degli edifici del Centro Storico
- Relazione illustrativa delle modifiche introdotte a valle della 1<sup>a</sup> conferenza di co-pianificazione
- Fascicolo con tabelle di verifica dei conteggi di Piano
- Norme tecniche di attuazione
- Elaborati grafici:

### **1. Quadro ricognitivo pianificazione sovralocale**

- Tav. 1.1 Inquadramento territoriale delle previsioni dei PRG vigenti nell'area territoriale di riferimento (1:25000)
- Tav. 1.2 Inquadramento territoriale con indicazione della pianificazione sovralocale e dei vincoli sovralocali (1:25000)
- Tav. 1.3 Inquadramento territoriale delle previsioni sovralocali per il sistema infrastrutturale (1:25000)
- Tav. 1.4 Inquadramento territoriale del sistema paesistico ambientale - Parchi e aree protette, uso del suolo agroforestale, elementi tutelati di interesse storico (1:25000)

### **2. Quadro ricognitivo scala comunale**

- Tav. 2.1 Analisi di scala comunale – Lettura del Paesaggio e indicazioni per la Rete Ecologica Comunale (1:5000)
- Tav. 2.2 Analisi di scala comunale – Reti tecnologiche esistenti (1:5000)
- Tav. 2.3 Analisi di scala comunale - Uso del suolo (1:5000)
- Tav. 2.4 Analisi di scala comunale – Carta della capacità d'uso dei suoli (1:5.000)
- Tav. 2.5 Analisi di scala comunale - Altezza degli edifici (1:5000)
- Tav. 2.6 Analisi di scala comunale - Densità edilizia (1:5000)
- Tav. 2.7 Analisi di scala comunale - Sistema infrastrutturale esistente (1:5000)
- Tav. 2.8 Analisi di scala comunale – Individuazione standard esistenti (1:5000)
- Tav. 2.9 Analisi di scala comunale – Proprietà comunali e aree usi civici (1:5000)
- Tav. 2.10 Analisi di scala comunale – Stato di attuazione PRG vigente (1:5000)
- Tav. 2.11 Analisi di scala comunale – Analisi centro storico – Classificazione di valore degli edifici (1:1000)
- Tav. 2.12.1 Analisi di scala comunale - Analisi centro storico – Altezze degli edifici del Centro Storico (1:1000)
- Tav. 2.12.2 Analisi di scala comunale - Analisi centro storico – Destinazioni d'uso prevalenti degli edifici (1:1000)
- Tav. 2.12.3 Analisi di scala comunale - Analisi centro storico – Classi dimensionali degli edifici (1:1000)

### **3. Quadro progettuale**

- Tav. 3.1.1.a Tavola generale di azionamento della Variante (1:5000)
- Tav. 3.1.1.b Tavola generale di azionamento della Variante – su base BDTRE Regione Piemonte (1:5000)
- Tav. 3.1.2 Tavola generale di azionamento della Variante – indicazioni previgenti e evidenziazione delle nuove previsioni (1:5000)

Tav. 3.1.3	Tavola delle nuove previsioni della Variante con evidenziazione dei comparti (1:5000)
Tav. 3.1.4	Perimetrazione del centro abitato e del nucleo abitato ai sensi dell'art. 12 della LR 56/77
Tav. 3.2.1	Tavola di azionamento della Variante – settore nord/est (1:2000)
Tav. 3.2.2	Tavola di azionamento della Variante – settore centro/est (1:2000)
Tav. 3.2.3	Tavola di azionamento della Variante – settore sud(1:2000)
Tav. 3.2.4	Tavola di azionamento della Variante – settore ovest(1:2000)
Tav. 3.2.5	Tavola di azionamento della Variante – piano di dettaglio del Centro Storico (1:1000)
Tav. 3.3	Classificazione della rete viaria comunale (1:5000)
Tav. 3.4	Tavola dei vincoli di Variante (1:5000)
Tav. 3.5.a	Verifica del consumo di suolo (1:5000)
Tav. 3.5.b	Verifica del consumo di suolo urbano (su) rispetto al dato regionale di monitoraggio (2013 – pubb.2015) (1:5000)
Tav. 3.6	Inquadramento territoriale delle previsioni della Variante Generale (1:25000)

#### **4. Adeguamento al PPR**

- Relazione Illustrativa di adeguamento al PPR

Tav. PPR-PRGC 1	Adeguamento al PPR - Lettura di scala locale della tavola P4 del PPR - Confronto tra la lettura locale e la lettura originaria del PPR (1:6000)
Tav. PPR-PRGC 2	Adeguamento al PPR - Lettura di scala locale della tavola P4 del PPR (1:6000)
Tav. PPR-PRGC 3	Adeguamento al PPR - Lettura di scala locale della tavola P4 del PPR - Confronto con i contenuti della pianificazione comunale: - previsioni inattuate del PRGC vigente - - nuove previsioni del PRGC (1:6000)
Tav. PPR-PRGC 4	Adeguamento al PPR - Lettura di scala locale della tavola P2 del PPR (1:6000)

Sono documenti integranti del PRG:

- a) l'indagine geologico del territorio comunale realizzato a supporto del Piano Regolatore Comunale, comprensivo di tutti i suoi elaborati. Le norme geologiche di piano contenute nei documenti dello studio geologico di cui al presente capoverso integrano le norme dettate da tutti gli altri atti del PRG;
- b) il regolamento di polizia idraulica con l'individuazione del reticolo idrico minore;
- c) i criteri per il rilascio delle autorizzazioni di medie strutture di vendita e di riconoscimento di addensamenti e localizzazioni, già vigente nel territorio comunale alla data di adozione del presente PRG, e redatto ai sensi Deliberazione del Consiglio Regionale 24 marzo 2006 n° 59-10831 pubblicata sul BUR del 30 marzo 2006, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114;

- d) i documenti di controdeduzione alle osservazioni propedeutici all'approvazione della presente variante di PRGC, nonché gli altri elaborati allegati alla delibera di approvazione del PRGC e qui non citati in quanto non rilevanti ai fini dell'applicazione della normativa urbanistica comunale.

I contenuti delle Norme Tecniche di Attuazione, delle tavole 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4 e 3.2.5, dello studio geologico tecnico elaborato a supporto del PRGC, nonché dei criteri per le localizzazioni commerciali, sono prescrittivi e conformativi del regime giuridico dei suoli.

---

#### ART. 4 - FUNZIONE DEGLI ELABORATI DI PIANO E DELLE NORME

Gli elaborati grafici del piano individuano cartograficamente le destinazioni d'uso ammesse, gli interventi previsti, i vincoli di intervento, specificando eventualmente alcune modalità di attuazione.

Le quantificazioni del piano contenute nella Relazione del PRG , sono utilizzate per il calcolo della capacità insediativa complessiva (o dei singoli ambiti). Esse hanno carattere indicativo e orientativo per quanto riguarda l'estensione delle superfici dei lotti e dei comparti d'intervento, perché derivanti dalla base cartografica comunale, di origine catastale, non perfettamente aderente alla reale geografia e geometria dei luoghi. Pertanto, per determinare le superfici reali cui applicare i parametri e le previsioni edificatorie dovranno essere redatti, in sede di elaborazione progettuale o di pianificazione attuativa, appositi rilievi topografici in scala adeguata.

Le discordanze di superficie saranno da considerarsi di lieve entità e non incidenti sul dimensionamento complessivo del PRG. Esse, pertanto, non costituiscono variante di PRG. Ciò sia per gli interventi ad attuazione diretta, sia per gli interventi soggetti a pianificazione attuativa. Questi ultimi, infatti, devono auto-soddisfare il fabbisogno di standard generato, garantendo comunque l'equilibrio insediativo del piano, a prescindere dall'esito della misurazione reale dell'area.

### ART. 5 - PARAMETRI URBANISTICI

I parametri urbanistici sono definiti nel Regolamento Edilizio Comunale vigente, redatto ai sensi del Regolamento edilizio Tipo approvato con D.G.R.P. 29-07-1999 n. 548-9691.

### ART. 6 - PARAMETRI EDILIZI

I parametri edilizi sono definiti nel Regolamento Edilizio Comunale vigente, redatto ai sensi del Regolamento edilizio Tipo approvato con D.G.R.P. 29-07-1999 n. 548-9691.

### ART. 7 – UTILIZZO DEGLI INDICI E AREA DI PERTINENZA

L'utilizzazione a scopo edificatorio di una data superficie su cui si applicano i parametri urbanistici ed edilizi, ed anche l'utilizzazione di una data porzione di edificio per l'esecuzione di ampliamenti "una tantum", esclude ogni richiesta successiva di riutilizzazione delle medesime superfici o volumi; restano invece utilizzabili le eventuali quantità residue non consumate.

Tutto ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà dell'area considerata, in sede di progetto edilizio, per il calcolo della SL da realizzare. Tale area si definisce, infatti, quale area di pertinenza del fabbricato realizzato, e resta urbanisticamente connessa ad esso anche in caso di successivi frazionamenti o passaggi di proprietà.

### ART. 8 – ULTERIORI DEFINIZIONI

#### 8.1 DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI

E' quella indicata nella richiesta di Permesso di Costruire o di autorizzazione e nei relativi atti tecnici.

Per gli edifici già costruiti, alla data di adozione del presente PRG, la destinazione d'uso è quella indicata nel titolo abilitativo originario (Nulla Osta, Licenza Edilizia, Concessione Edilizia, Permesso di Costruire, DIA, ecc....).

Le costruzioni realizzate in epoche nelle quali non erano richieste autorizzazioni hanno come destinazione quella riscontrata nelle planimetrie di P.R.G. (allegati tecnici);

In caso di incertezza o di imprecisione, si procede in applicazione di criteri di affinità o assimilabilità, con particolare riferimento alla tipologia edilizia dell'immobile.

#### 8.2 EDIFICI ESISTENTI COSTITUENTI SL

Sono edifici esistenti costituenti SL quelle costruzioni chiuse su almeno tre lati, che presentano i requisiti di stabilità e di durata, con struttura portante vincolata al suolo tramite fondazioni, con regolare struttura di tetto e manto di copertura, con esclusione di baracche, tettoie temporanee e di pertinenza quali autorimesse, pollai, depositi di attrezzature ecc."

Non sono considerati tali gli edifici esistenti non autorizzati.

---

### 8.3 UNITÀ IMMOBILIARI

E' la parte di una costruzione, o la sua totalità, in cui si svolge compiutamente e autonomamente una determinata attività (residenziale, produttiva, terziaria, ecc.), autonomamente vendibile secondo i criteri utilizzati dall'Ufficio del Catasto e dalle altre amministrazioni finanziarie dello Stato.

---

### 8.4 CORTINA EDILIZIA

E' definita dalla sequenza in allineamento di almeno tre edifici contigui.

---

### 8.5 PERTINENZE

Si definiscono tali le opere costituenti a catasto, servizio complementare e che siano funzionalmente connesse e di servizio esclusivo, nell'uso, all'edificio principale e alle unità immobiliari di cui è costituito, e che comunque non comportino aggravio sulle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. L'elemento distintivo delle pertinenze è l'essere realizzate sull'area di pertinenza dell'edificio principale, così come definita dal precedente articolo 7, o su lotti ad esse collegati.

---

### 8.6 SAGOMA DI UNA COSTRUZIONE

Per sagoma di una costruzione si intende il solido corrispondente allo spazio occupato dall'edificio. Essa è formata dalla porzione di spazio ricompresa entro i fronti dell'edificio, comprensiva dello spazio occupato da loggiati, porticati, abbaini, che configurano estensione della volumetria utilizzabile, laddove gli stessi non siano di valore storico, artistico o architettonico.

Non sono ricompresi nella sagoma dell'edificio tutti quegli elementi sporgenti dal filo delle pareti esterne e del tetto non costituenti superficie coperta (Sc) come definita dal Regolamento Edilizio.

---

### 8.7 FABBRICATI ACCESSORI ALLA RESIDENZA

I fabbricati accessori alla residenza sono destinati a soddisfare esigenze complementari alla residenza quali il ricovero di autoveicoli, il deposito di attrezzi, legname ed altri materiali ed il ricovero di animali domestici o da cortile. La pertinenza agli edifici residenziali è rispettata quando il fabbricato accessorio sorge o è previsto sull'area di pertinenza dell'edificio principale, come definita dal precedente articolo 7, oppure su altra area limitrofa e con atto di asservimento. I fabbricati accessori alla residenza si connaturano per l'assenza dei caratteri di abitabilità propri dell'edificio principale.

La realizzazione di tali edifici è comunque soggetta al rilascio del titolo abilitativo o all'invio di comunicazione agli uffici comunali competenti, secondo le modalità previste dalla legislazione vigente. Essi sono soggetti alle medesime regole di decoro vigenti per gli edifici principali.

---

### 8.8 FABBRICATI ACCESSORI AUTONOMI DA ALTRE FUNZIONI

Laddove il PRG ammette la realizzazione di fabbricati accessori autonomi da altre funzioni, si considera tale un fabbricato avente le stesse caratteristiche di cui al capoverso precedente, localizzabile su aree non edificate e destinato a soddisfare esigenze accessorie di carattere familiare, quali la coltivazione dell'orto, il deposito di attrezzi agricoli o di legname, ecc....

---

## 8.9 POSTO AUTO

E' la superficie convenzionale di 26 mq destinata al parcheggio degli autoveicoli, comprensiva dello spazio di sosta e delle quote di corsello e di verde di arredo. Il calcolo dei posti auto si effettua dividendo la superficie a parcheggio fissata dalla norma di piano per la superficie convenzionale di 26 mq. Laddove la normativa del PRG o la legislazione vigente preveda spazi minimi da destinare a parcheggio di autoveicoli, sugli elaborati di progetto dovrà essere individuato il numero dei posti auto di progetto. Le dimensioni minime di ogni posto auto individuato dagli elaborati progettuali dovranno essere di m. 5 di lunghezza e di m. 2,30 di larghezza.

### ART. 9 - GENERALITÀ

Per tipi di intervento di cui al presente titolo sono da intendere tutte le possibili forme in cui possono esplicarsi le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale e quindi l'esecuzione di opere, il mutamento delle destinazioni d'uso di aree, edifici e manufatti, l'utilizzazione delle risorse naturali ed ambientali, l'alterazione delle caratteristiche del luogo; in sintesi tutto quanto modifica lo stato di fatto del territorio comunale.

I tipi d'intervento precisati agli articoli seguenti potranno riguardare (secondo quanto indicato nel testo) sia edifici, sia manufatti quali ad esempio : reti infrastrutturali, recinzioni, pavimentazioni, fontane, monumenti, edicole, cabine, insegne ed elementi assimilabili.

Gli interventi in oggetto sono classificati ed esposti nei loro contenuti qualitativi negli articoli seguenti; la loro ammissibilità per ciascuna area di piano o per singoli edifici è esposta al successivo TITOLO III - CLASSIFICAZIONE DEGLI USI DEL SUOLO.

Per interventi edilizi in N.A.F. e Centro Storico è necessario presentare adeguata documentazione fotografica del fabbricato oggetto di intervento.

La Commissione Igienico Edilizia (C.I.E.), se costituita e composta con le modalità stabilite dal Regolamento Edilizio Comunale, è chiamata ad esprimere il parere di competenza in merito ai progetti sottoposti ad autorizzazione o Permesso di Costruire. Il rilascio delle autorizzazioni e concessioni è regolato dalle vigenti leggi statali e regionali, che si intendono esplicitamente richiamate e facenti parte delle presenti Norme.

ART. 10 – NORME GENERALI PER GLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Gli interventi devono perseguire lo scopo di migliorare le condizioni di abitabilità, salvaguardando i valori architettonici ed edilizi del patrimonio di antica formazione ed eliminando gli aspetti di contrasto ambientale nel patrimonio edilizio di nuova formazione.

Per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente di antica formazione, corrispondente all'architettura tipica locale o a qualificati aspetti di epoca successiva, è fatto divieto di deturpare o eliminare gli elementi architettonici caratterizzanti quali: portali, logge, archi, volte, stipiti in pietra, cornicioni, affreschi o altre pitture murali; eliminare manufatti di arredo ambientale quali pozzi, fontane, recinzioni della tradizione locale.

Le parti eventualmente compromesse andranno ripristinate, in conformità alla esigenza di omogeneità ambientale ed architettonica, nell'ambito dei successivi interventi di recupero o di manutenzione.

Per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente di recente formazione, ogni ulteriore intervento è sottoposto alla preliminare condizione di sostituire nell'ambito dell'intervento quei materiali di finitura che risultino in contrasto con i materiali predominanti all'intorno.

Si dovranno eliminare i manufatti che costituiscano elemento di forte antagonismo con gli aspetti ambientali del contesto.

Appartiene ai compiti della Commissione Igienico Edilizia (C.I.E.), se costituita, o all'autorità che rilascia il provvedimento l'accertamento del rispetto delle norme generali e particolari di cui al presente Capo 1 nell'esame dei progetti, fornendo, se del caso, indicazioni ed orientamenti agli interessati per un'applicazione attiva e non formalistica delle presenti norme.

Gli interventi edilizi che si prevedono per il patrimonio edilizio esistente sono :

- **manutenzione ordinaria (MO) ;**
- **manutenzione straordinaria (MS) ;**
- **restauro e risanamento conservativo (RC) distinto in:**
  - restauro conservativo (RC1) ;
  - risanamento conservativo (RC2) ;
- **ristrutturazione edilizia (RE) distinta in:**
  - ristrutturazione edilizia semplice (RE1) ;
  - ristrutturazione edilizia con trasformazione di organismi edilizi (RE2);
  - ristrutturazione edilizia (C) di cui all'ultimo periodo art. 3, c. 1, lett. d), del DPR 380/2001;
- **sostituzione edilizia (SE)**
- **demolizione (D);**
- **demolizione e ricostruzione (DR) :**
- **ampliamento (A);**
- **sopraelevazione (S);**
- **mutamento di destinazione d'uso (MD).**

E' previsto un solo tipo di intervento edilizio di nuova edificazione:

- **nuova costruzione (NC).**



Per ogni tipo d'intervento vengono precisati gli aspetti specifici nei seguenti articoli, in conformità a quanto in merito prevede l'art. 13 della L.R. 56/77 ed a quanto precisa la Circolare del Presidente della Giunta Regionale del Piemonte n° 5/SG/URB. del 27/4/1984.

Le opere necessarie ad adeguare impianti ed edifici a specifici obblighi di Legge (particolarmente in materia di sicurezza, prevenzione degli incendi, accessibilità per i portatori di handicap) sono sempre ammesse, purché realizzate con soluzioni e tecniche conseguenti con i caratteri degli edifici e dello ambiente.

I successivi approfondimenti relativi ai tipi di intervento sono da ritenersi, ove carenti o in contrasto, sostituiti o d integrati dai contenuti della circolare regionale citata.

---

#### ART. 11 – MANUTENZIONE ORDINARIA (MO)

"Le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad individuare o mantenere in efficienza gli impianti esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio" (LR 56/77 art. 13) .

La manutenzione ordinaria è sostanzialmente rivolta a mantenere in efficienza gli edifici. Consiste, quindi, in interventi di riparazione, rinnovamento e parziale sostituzione delle finiture degli edifici (intonaci, pavimenti, infissi. manto di copertura, ecc.) senza alterarne i caratteri originari <sup>1</sup> né aggiungere nuovi elementi

Sono altresì .ammessi la sostituzione e l'adeguamento degli impianti tecnici esistenti purché ciò non comporti modificazioni delle strutture o dell'organismo edilizio ovvero la realizzazione di nuovi locali. Qualora gli stessi interventi vengano eseguiti alterando i caratteri originari degli elementi esterni o delle parti comuni degli edifici - modificando, cioè, tecniche, materiali e colori – essi sono da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria.

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

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

Più dettagliatamente per interventi di manutenzione ordinaria sono da intendersi le opere sotto indicate ammesse per i principali elementi costitutivi degli edifici:

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

#### Opere ammesse

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

---

<sup>1</sup> Per caratteri originari si intendono quelli propri dell'edificio all'epoca di costruzione, ovvero i più significativi tra quelli storicamente consolidati.

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

Opere ammesse

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

- C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE**

- D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE**

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

Opere ammesse

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

- F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO SANITARI**

Opere ammesse

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

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

Opere ammesse

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

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, sono ammesse la riparazione e la sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempreché non comportino modifiche dei locali, né aumento delle superfici utili.

---

ART. 12 – MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)

" Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unica immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso"(LR 56/77 art. 13).

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

Sono ammessi interventi sistematici relativi alle finiture esterne, con possibilità di sostituzione delle stesse con elementi congruenti con i caratteri originari<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> Per caratteri originari si intendono quelli propri dell'edificio all'epoca di costruzione, ovvero i più significativi tra quelli storicamente consolidati.

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

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

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

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

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

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

Si rileva che quando siano realizzati ripetuti interventi di manutenzione straordinaria su uno stesso immobile si può verificare che essi, complessivamente considerati, risultino come un insieme sistematico di opere che configurano un organismo edilizio sostanzialmente rinnovato e diverso dal precedente. Al fine di evitare che in questo modo si realizzino interventi non consentiti dallo strumento urbanistico è opportuno che le domande relative agli interventi di manutenzione straordinaria siano valutate in rapporto ad altri interventi precedentemente assentiti.

Più dettagliatamente per interventi di manutenzione straordinaria sono da intendersi le opere sotto indicate ammesse per i principali elementi costitutivi degli edifici:

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

Opere ammesse:

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

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

Opere ammesse:

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

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

Opere ammesse:

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

**D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE**

Opere ammesse:

Realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari. Sono ammesse limitate modificazioni distributive purché strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni.

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

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

Opere ammesse:

Riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni.

**F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO SANITARI**

Opere ammesse:

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

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

Opere ammesse:

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso. Installazione di impianti relativi alle energie rinnovabili e per la conservazione ed il ripristino di energia.

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

---

ART. 13 – RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO ( RC)

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

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

Sono previste due sotto-categorie d' intervento intese a specificare il contenuto generale di cui sopra ed a renderlo più aderente alla peculiarità degli oggetti edilizi a cui si riferiscono; le sottocategorie sono le seguenti:

1. **RC1: restauro conservativo**
2. **RC2: risanamento conservativo.**

I contenuti delle due sottocategorie sono:

---

### 13.1 RC1 - RESTAURO CONSERVATIVO:

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

Il restauro conservativo è rivolto essenzialmente alla conservazione dei caratteri tipologici, formali e ornamentali dell'opera e all'eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza storica.

Più dettagliatamente per interventi di restauro conservativo sono da intendersi le opere sotto indicate ammesse per i principali elementi costitutivi degli edifici:

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

Opere ammesse :

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

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

Opere ammesse :

Ripristino e consolidamento degli elementi strutturali. qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio.

E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari; l'inserimento di scale interne ove inesistenti.

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

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

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

- C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI, APERTURE ESTERNE**

Opere ammesse :

Restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

Non è ammessa l'alterazione dei prospetti, tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte.

**D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE**

Opere ammesse :

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

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

Opere ammesse :

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

**F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO SANITARI**

Opere ammesse :

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

**G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI**

Opere ammesse :

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

---

**13.2 RC2 - RISANAMENTO CONSERVATIVO**

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

Questo tipo di intervento può essere previsto anche per edifici di interesse storico-artistico, individuati dagli strumenti urbanistici ai sensi dell'Art. 24 LR 56/77, qualora il loro stato di conservazione , i caratteri tipologici ovvero le esigenze d'uso rendano necessarie modificazioni e integrazioni dell'organismo edilizio.

Più dettagliatamente per interventi di risanamento conservativo sono da intendersi le opere sotto indicate ammesse per i principali elementi costruttivi degli edifici :

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

Opere ammesse:

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

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

Opere ammesse:

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

E' esclusa comunque la realizzazione di nuovi orizzontamenti , qualora comporti aumento della SL.

Non sono ammesse variazioni volumetriche, planimetriche o di sagoma ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici di cui al punto G , né alterazione delle pendenze dalla scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

- C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI, APERTURE ESTERNE**

Opere ammesse:

Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento

- D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE**

Opere ammesse:

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

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

Opere ammesse:

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

- F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO SANITARI**

Opere ammesse:

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

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

Opere ammesse:

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso.

I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della SL destinata all'attività produttiva o commerciale.

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

---

ART. 14 – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE)

Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, e quanto ulteriormente previsto all'ultimo periodo dell'articolo 3, comma 1, lettera d) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) (art. 13, lett. d), LR 56/77 art. 13).

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

Le possibilità di trasformazione -all'interno della sagoma dell'edificio- sono molto ampie: dalla modificazione dell'impianto distributivo interno di una singola unità immobiliare alla sistematica modificazione dell'impianto dell'edificio e dei suoi collegamenti orizzontali e verticali demolizione con ricostruzione ai sensi art. 3 lettera d DPR 380/2001.

Nel caso di edifici ricompresi nell'ambito del centro storico o riconosciuti dal PRG di valore storico/architettonico, deve comunque essere assicurata la conservazione dell'impianto strutturale esistente, se originario.

In relazione all'entità dell'intervento si distinguono due tipi di ristrutturazione edilizia:



#### 14.1 RE1 – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA SEMPLICE:

La ristrutturazione edilizia semplice si riferisce ad interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurano aumenti di superficie coperta.

Essa è volta ad assicurare, per ragioni ambientali o strutturali, il mantenimento dell'impianto originario dell'edificio ed esclude la possibilità di operare trasformazioni urbanistiche di rilievo.

Più dettagliatamente per interventi di ristrutturazione edilizia semplice sono da intendersi le opere sotto indicate ammesse per i principali elementi costitutivi degli edifici:

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

Opere ammesse:

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

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

Opere ammesse

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di muri perimetrali qualora siano degradati o crollati, purché ne sia mantenuto il posizionamento. Non è ammessa la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie coperta. E' consentita la realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni.

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

Opere ammesse

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

**D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE**

Opere ammesse

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

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

Opere ammesse:

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

**F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO SANITARI (trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi).**

Opere ammesse

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

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

Opere ammesse

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio ; qualora sia necessario realizzarli all'esterno

non devono comunque comportare aumento della SL di calpestio. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonchè la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della SL destinata all'attività produttiva o commerciale.

#### 14.2 RE2 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON TRASFORMAZIONE DI ORGANISMI EDILIZI

Più dettagliatamente per interventi di ristrutturazione edilizia sono da intendersi le opere sotto indicate ammesse per i principali elementi costitutivi degli edifici.

E' inoltre consentita, con riferimento a particolari tipologie edilizie, ed in seguito di una accurata valutazione delle potenzialità insediative dei diversi ambiti e dei loro caratteri ambientali, la modesta modificazione delle quote di imposta e di colmo delle coperture fino ad un massimo di metri 1,00.

Interventi ammessi sui principali elementi costitutivi degli edifici :

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

Opere ammesse :

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio, con possibile integrazione e/o sostituzione del manto di copertura con elementi di mimesi e riproposizione visiva degli elementi originari (ad esempio sostituzione dei coppi con tegole tipo portoghese o altro tipo di tegola di mimesi con il coppo).

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

Opere ammesse :

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali. con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

Sono ammesse le modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili. Per mutate esigenze distributive o d'uso, o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, è consentita la realizzazione di collegamenti verticali (scale, rampe) all'esterno dei fabbricati.

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

Opere ammesse :

Valorizzazione del carattere compositivo dei prospetti. Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonchè modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni

- D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE**

Opere ammesse :

Sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonchè l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.

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

Opere ammesse :

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

**F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO SANITARI**

Opere ammesse :

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

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

Opere ammesse :

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

Ambedue i tipi di ristrutturazione RE1 e RE2 possono essere finalizzati alla modificazione della destinazione d'uso purché la nuova destinazione sia compatibile con i caratteri strutturali degli edifici e con la classificazione d'uso del suolo.

---

**ART. 15 – SOSTITUZIONE EDILIZIA (SE)**

Gli interventi di integrale sostituzione edilizia dell'immobile esistente, ricadenti tra quelli di cui all'art.3, comma 1, lettera e) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), da attuarsi mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma.

---

**ART. 16 – DEMOLIZIONE (D)**

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

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

---

**ART. 17 - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (DR)**

Qualora gli interventi di demolizione siano preordinati alla costruzione di nuove opere o fabbricati, si configura un intervento complesso di demolizione e nuova costruzione che deve essere valutato in modo unitario; in tale caso, la realizzazione dell'intervento nel suo insieme e subordinata al rilascio di un ' unica Permesso di Costruire oppure alla formazione di uno strumento urbanistico esecutivo (S.U.E. ).

## ART. 18 - AMPLIAMENTO (A) E SOPRAELEVAZIONE (S)

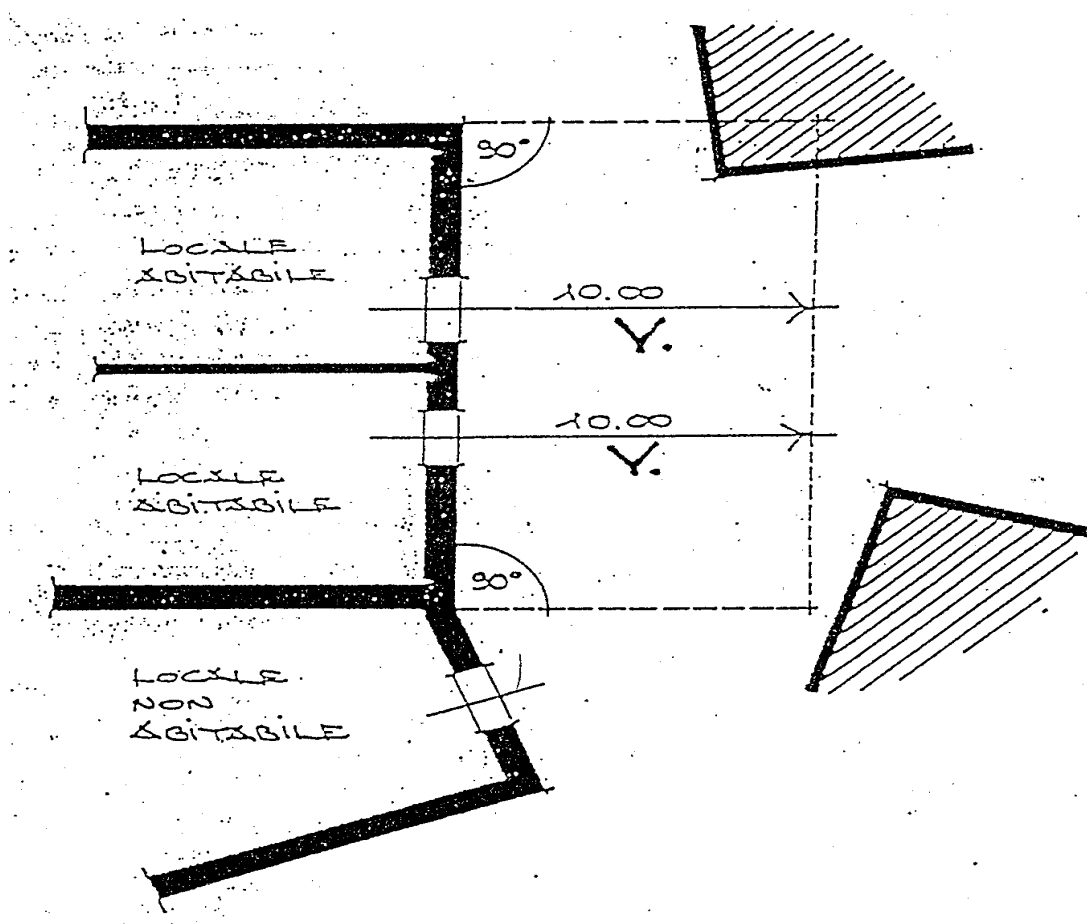
Gli interventi di nuova edificazione in ampliamento sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso orizzontale del fabbricato, ovvero la chiusura di spazi aperti esistenti all'interno della sagoma o la realizzazione di volumi interrati.

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

Le sopraelevazioni devono in ogni caso essere compatibili con le altezze massime stabilite per le singole aree urbanistiche.

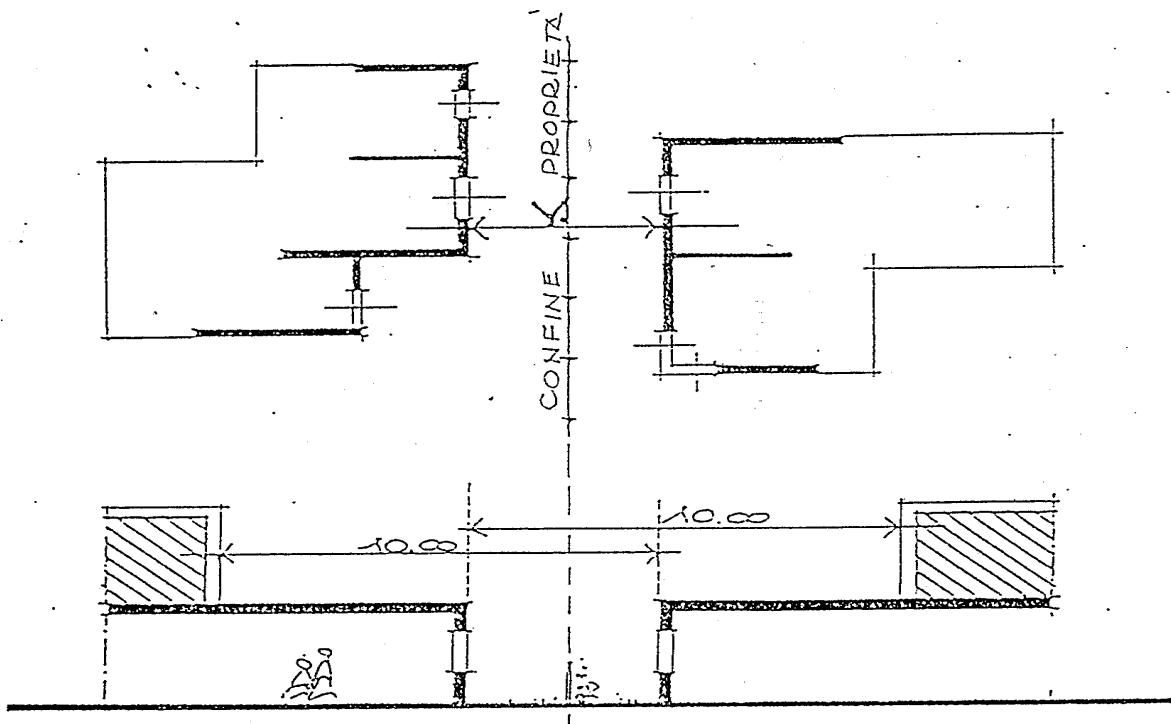
### ART. 18.1 – APPLICAZIONE DEL CONCETTO DI “VISUALE LIBERA”

Nei casi di ampliamento e sopraelevazione di edifici esistenti il concetto di visuale libera si applica come nei seguenti grafici:

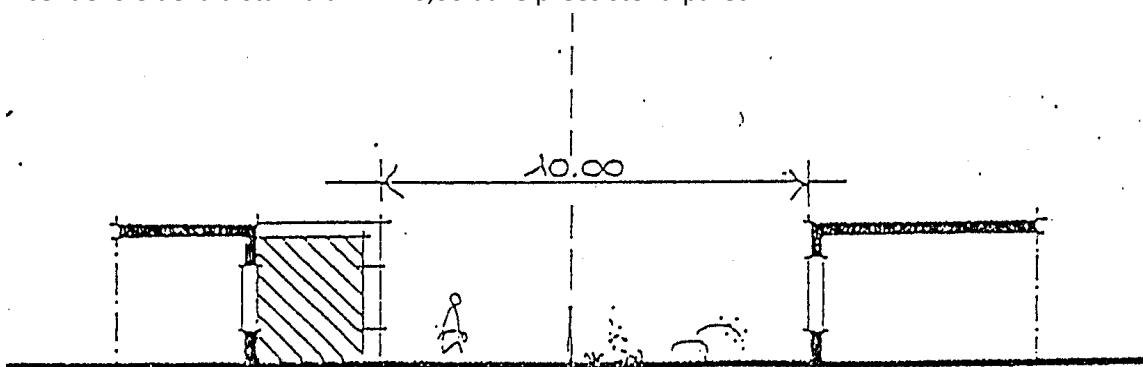


“V” = Visuale Libera

CAMPO DELLA “V” non occupabile da costruzioni; i locali non abitabili non determinano “V” se inferiori all’altezza di mt. 3,00.



Se V è inferiore ml. 10,00 nel caso di ampliamento e/o sopraelevazione è obbligatorio il rispetto vicendevole della distanza di ml. 10,00 dalle preesistenti pareti.



Se V è maggiore di ml. 10,00 è ammesso l'ampliamento nel senso indicato sino a raggiungere la misura minima di ml. 10,00 osservando comunque la distanza minima dai confini prescritta.

#### ART. 19 - MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO ( MD)

Qualora la modificazione di destinazione d'uso si attui con l'esecuzione di opere edilizie, la richiesta di Permesso di Costruire per il mutamento di destinazione d'uso deve essere presentata congiuntamente alla domanda relativa al tipo di intervento edilizio.

---

#### ART. 20 - NUOVA COSTRUZIONE (NC)

Gli interventi di nuova costruzione consistono nella realizzazione di nuovi edifici (su aree inedificate o su aree ove sia stato precedentemente effettuato un intervento di demolizione di cui al precedente art. 16) ovvero di nuovi manufatti (in questo caso anche su aree già edificate) da eseguirsi sia fuori terra che interrati.

Si configurano in ogni caso come interventi di nuova costruzione anche le ricostruzioni di fabbricati o di parti di essi crollati o demoliti.

Gli interventi di nuova costruzione devono avvenire nel rispetto delle indicazioni contenute nelle presenti norme per ciascuna area, in dipendenza delle specifiche destinazioni d'uso che le sono attribuite dal P.R.G.

### CAPO II – CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE URBANISTICO

---

#### ART. 21 – RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU)

"Gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale". (L.R. 56/77 art. 13)

Tali interventi, nel quadro di uno strumento urbanistico esecutivo, hanno l'obiettivo di qualificare o riqualificare l'impianto urbanistico esistente, mediante gli interventi descritti al CAPO I° precedente.

La ristrutturazione urbanistica è effettuabile solamente tramite gli strumenti urbanistici esecutivi contemplati all'art. 67.

---

#### ART. 22 - COMPLETAMENTO URBANISTICO (CU)

"Gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni di territorio già parzialmente edificate". (L.R. 56/77 art. 13).

Connaturato all'intervento edilizio vi è sia la realizzazione o l'adeguamento delle opere di urbanizzazione necessarie a rendere l'insediamento autosufficiente, sia la modifica di destinazione d'uso del suolo, sia la sistemazione del suolo.

Circa i caratteri architettonici e le tipologie delle nuove costruzioni, nonché degli interventi ammessi sugli edifici, si rimanda agli articoli contenuti nel Capo 1° precedente.

Tale tipo di intervento è effettuabile tramite ,intervento edilizio diretto o strumento urbanistico esecutivo secondo le prescrizioni contenute nel P.R.G.

---

#### ART. 23 – NUOVO IMPIANTO (N I )

"Gli interventi rivolti all'utilizzazione delle aree inedificate". (L.R. 56/77 art. 13).

Circa i caratteri architettonici e le tipologie ammesse per le nuove costruzioni, si rimanda agli articoli di cui al Capo 1 del presente Titolo.

Condizione perché siano ammessi gli interventi di nuovo impianto è che le aree siano dotate di opere di urbanizzazione primaria, o vi siano impegni di dotazione in modo connaturato agli interventi edilizi, ai sensi delle vigenti Leggi, ed in base all'art. 69 delle presenti norme.

Connaturato all'intervento edilizio vi è sia la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie a rendere l'insediamento autosufficiente, sia la modifica di destinazione d'uso del suolo, sia la sistemazione del suolo.

Tale tipo di intervento è effettuabile tramite intervento edilizio diretto o strumento urbanistico esecutivo secondo le prescrizioni contenute nel P.R.G.

### CAPO III – ULTERIORI NORME DI CARATTERE GENERALE

#### ART. 24 – USO DELLE AREE, SISTEMAZIONE DEL SUOLO E DEL LUOGO

Ogni intervento di tipo edilizio ed urbanistico, nonché ogni intervento di cui al presente Capo, comporta l'obbligo di sistemazione dell'intera area asservita all'intervento medesimo, con eventuale rimozione di edifici o parti di essi, di manufatti e comunque sistemazioni di tutto quanto sia considerato dal Sindaco (sentita la C.I.E., se costituita) in contrasto con interessi pubblici, espressi anche attraverso la necessità di decoro dell'ambiente e del paesaggio.

Anche le aree urbane libere da edificazioni devono essere mantenute in condizioni di decoro e sistemate secondo le stesse indicazioni di cui al precedente comma.

Ogni intervento di modifica dello stato di fatto del suolo deve essere finalizzato a restituire ad esso caratteri di omogeneità con gli aspetti naturali del contesto.

Negli interventi di carattere edilizio, con esclusione dell'area per attrezzature sanitarie, è vietato eseguire modificazioni dell'andamento superficiale del suolo con riporti che eccedano l'altezza di ml. 1,00, su terreni pianeggianti.

La misura di 1 mt. è da intendersi riferita anche agli "eventuali rinalzi" delle costruzioni; inoltre il piano di campagna delle costruzioni, a sistemazione del terreno, deve essere raccordato al piano del sedime stradale o delle banchine pedonali con piani a pendenza non superiore al 5%.

All'interno delle aree residenziali del PRG è sempre ammessa la realizzazione di edifici accessori delle residenze, di cui al precedente articolo 8.7, sono ammessi nel rispetto delle seguenti condizioni:

- nei casi di costruzioni fuori terra, vengano impiegate forme e materiali coerenti al contesto con esclusione dei prefabbricati in lamiera o altri materiali incompatibili, sulle facce viste;
- nei casi di costruzioni addossate agli edifici principali esistenti, le forme ed i materiali da adottare debbano essere coerenti con essi;

- nei casi di costruzioni interrato, siano coperte da uno strato di terra vegetale dello spessore minimo di cm. 25 dolcemente raccordato al terreno circostante su tutti i lati, escluso solo quello di accesso.

I parametri da rispettare per la realizzazione degli edifici accessori alla residenza sono i seguenti:

- IC: indice di copertura massimo = 1/10 della superficie scoperta dell'area di pertinenza anche per le costruzioni completamente interrato, fatta comunque salva la possibilità di realizzare una superficie coperta SC di 45 mq per le aree di pertinenza di piccola dimensione e per le quali il rapporto di 1/10 sopra indicato non ne consentirebbe la realizzazione. Nel caso di aree di pertinenza con residua capacità edificatoria, la verifica dell'1/10 è effettuata con riferimento all'area copribile dai futuri edifici. La realizzazione di parcheggi pertinenziali coperti, nei limiti di 1 mq ogni 10 mc di volume fissato dall'art. 41 sexies della legge 1150/42, è sempre ammessa e non concorre alla determinazione del rapporto qui regolamentato. Ai fini di tale verifica si considera la SL di riferimento (esistente o di progetto) moltiplicata per un'altezza virtuale di 3 m. Le quantità di posto auto coperti eccedenti tali quantità costituiscono superficie coperta e sono sottoposti al regime contributivo degli oneri e del costo di costruzione.
- H : altezza massima = ml. 3,50
- Dc : distanza minima dai confini = ml. 3, salvo accordo scritto tra i confinanti per costruzioni in aderenza su confine e salvo il caso di preesistenti pareti cieche da occludere.
- Df: visuale libera minima = ml . 3,00
- nel caso di costruzione a confine, senza accordo scritto tra i confinanti, dovranno essere rispettati i seguenti parametri :
  - H max al confine: ml. 2,50
  - H max. ad una distanza minima dal confine di ml. 1,50: 3,00 m
  - Df : visuale libera ml. 5,00
- il lato della costruzione accessoria posto a confine, per lotti di fabbricati uni o plurifamiliari, non potrà eccedere i ml. 6,50
- Ds : distanza minima dalla carreggiata della strada pubblica o di uso pubblico = ml. 4,50 all'interno dei centri abitati e degli insediamenti previsti

Gli edifici accessori alla residenza, di cui al precedente articolo 8.7, se realizzati secondo le indicazioni del precedente comma, non costituiscono SL ma solo superficie coperta (Scop). La loro realizzazione comporta, comunque, la corresponsione degli oneri di urbanizzazione dovuti.

Nelle aree libere del tessuto edificato o edificabile (con esclusione, quindi, delle aree a destinazione agricola o a destinazione pubblica o soggette a vincolo di inedificabilità) è comunque ammessa, con le stesse modalità di cui al precedente comma, la realizzazione di edifici accessori autonomi, di cui al precedente articolo 8.8. Nel caso di terreni edificabili il rapporto di 1/10 deve essere calcolato con riferimento alla superficie copribile dall'edificazione dell'edificio principale. La realizzazione di parcheggi pertinenziali, di cui all'art. 41 sexies della LR 1150/42, è ammessa anche su aree non pertinenziali di edifici principali.



I pannelli solari, e le altre apparecchiature tecnologiche isolate per la produzione di energia alternativa, sono ammesse secondo le modalità prescritte dal vigente regolamento comunale di settore.

Nelle stesse aree di cui ai commi 6 e 9 del presente articolo sono sempre realizzabili (se privi di basamenti in cemento e nel rispetto del diritto di vicinato) i seguenti manufatti:

- le protezioni per animali domestici di limitate dimensioni (< 4 mq di SL e H < 2,00 m);
- le strutture costituite dall'assemblaggio di elementi prefabbricati di tipologia e fattura coerente con il contesto in cui sono inserite, da valutarsi anche tramite la produzione di documentazione fotografica, *depliants* illustrativi o campionature, con funzione di ricovero attrezzi da giardino, per il gioco dei bambini o per le attività familiari, se di limitate dimensioni (< di 6 mq di SL e H < 2,50 m);
- strutture metalliche o lignee, anche integrate da vegetazione (tipo pergolati) se di limitate dimensioni e prive di copertura (< di 20 mq di Superficie occupata e h < 3,00 m);
- elementi tipo barbecue.

Gli elementi di cui al presente articolo non concorrono alla determinazione della SL edificabile, laddove realizzabili.

Allo stesso modo sono sempre ammessi e non concorrono alla determinazione della capacità edificatoria del lotto:

- i manufatti edilizi funzionali al deposito dei cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti dei residenti o delle attività insediate;
- i vani tecnici, da posizionarsi di norma lungo i confini, compreso quello stradale, per i contatori degli enti preposti all'erogazione dei pubblici servizi e per i servizi centralizzati condominiali, purché di profondità non superiore ai 1,50 m e di altezza contenuta in quella massima consentita per le recinzioni;
- le cabine per gli impianti dei servizi pubblici di rete;
- i locali tecnici per la produzione o l'accumulo di acqua calda sanitaria prodotta con fonti rinnovabili (pannelli solari, geotermico, biomassa, ecc...).

La realizzazione degli edifici o dei manufatti sopra indicati, pur non concorrendo alla determinazione della capacità edificatoria dell'area interessata, sono comunque soggetti all'ottenimento dei titoli abilitativi o all'inoltro delle comunicazioni previste dalla normativa vigente.

La realizzazione degli edifici accessori alla residenza di cui al precedente 6° comma (e precedente art. 8.7) sono comunque soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione secondo le tariffe e i regolamenti vigenti all'atto della loro realizzazione.

---

## ART. 25 - RECINZIONI

Le recinzioni:

- sono realizzabili su tutto il territorio comunale, con eccezione delle aree agricole (eccetto i casi specificatamente normati dalle presenti norme) e dove sono presenti vincoli di intervento specifici di cui al Titolo IV e V.
- secondo le tipologie, le dimensioni, gli arretramenti o gli eventuali fili da mantenere dettati dal Regolamento Edilizio.
- nell'ambito del Centro Storico non sono ammesse nuove recinzioni nelle aree che risultano, indipendentemente dal regime proprietario, avere funzioni cortilizie o comunque di spazio unitario o di passaggio; è fatto divieto di sostituire muri a secco, recinzioni in muratura, ecc. per sostituirli con recinzioni del tipo in cordolo e barriera in ferro; le recinzioni ammesse sono costituite da semplice rete metallica oppure da muri in muratura o preferibilmente in pietra a vista non più alti di ml. 1,80, e su specifico giudizio di compatibilità ambientale da parte della C.I.E. (se costituita) e comunque in coerenza stilistica con le preesistenze riconoscibili all'intorno;
- sono ammesse pensiline a copertura degli accessi pedonali inseriti nelle recinzioni, aventi una altezza massima di mt. 3,20, misurata dal piano di calpestio, e proiezione non oltre l'allineamento della recinzione.

---

## ART. 26 - VERIFICA DELLA DOTAZIONE DI POSTI AUTO PRIVATI

Nelle nuove costruzioni (NC), nonché negli ampliamenti o nelle ristrutturazioni che comportino la realizzazione di nuove unità immobiliari, a qualunque destinazione funzionale appartengano (residenziale, produttivo, commerciale, ecc...), devono essere reperiti appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a mq 1 ogni 10 mc di costruzione. Ai fini della verifica del presente parametro, il calcolo si effettua moltiplicando la Superficie Lorda (SL) dell'intervento per l'altezza virtuale di 3,00 ml. Tali quantità non concorrono alla determinazione delle capacità edificatorie, ma solo all'Indice di copertura IC.

## TITOLO III - CLASSIFICAZIONE DEGLI USI DEL SUOLO

### ART. 27 - GENERALITÀ

Per "usi del suolo" si intendono le utilizzazioni a fini di attività di trasformazione urbanistica ed edilizia, cui il territorio comunale è preordinato dal piano.

Il territorio comunale è diviso in classi di uso del suolo, a cui corrispondono destinazioni d'uso specifiche, modalità di intervento, parametri urbanistici o edilizi, ed in cui possono operarsi specifici interventi del tipo descritto al Titolo II precedente.

Le principali classi di uso del suolo fissate dal piano sono le seguenti:

- usi pubblici
- usi privati: residenziali - produttivi - terziari – agricoli.

Ciascuna classe comporta specifiche destinazioni d'uso, esposte negli articoli seguenti.

## CAPO I - USI PUBBLICI

### ART. 28 - AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE (SP)

Le localizzazioni e le destinazioni specifiche delle aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche (SP), nel rispetto degli standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/77, sono graficamente indicate negli elaborati di piano, salvo quelle per le quali il reperimento può risultare prescritto attraverso la normativa.

Infatti il P.R.G. localizza, perimetrando, le aree al servizio degli insediamenti residenziali nelle quantità necessarie alla copertura degli standard inerenti; quelle a servizio degli insediamenti produttivi, direzionali e commerciali, sono indicate solo nei casi di localizzazione prescritta in quanto urbanisticamente inderogabile, intendendosi che per tutti gli altri casi il reperimento delle aree SP dovrà avvenire in sede di strumento urbanistico esecutivo o di intervento edilizio diretto, secondo le modalità e le quantità prescritte nei successivi articoli inerenti tali insediamenti.

Ai sensi del comma 4 bis. art. 21 LR 56/77, qualora l'acquisizione delle superfici destinate a standard non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione o in relazione ai programmi comunali di intervento, le convenzioni e gli atti di obbligo degli strumenti urbanistici esecutivi e dei permessi di costruire possono prevedere, in alternativa totale o parziale alla cessione, che i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma, commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree, da destinare all'acquisizione di aree per servizi pubblici o alla realizzazione dei servizi medesimi.

Le destinazioni specifiche previste sono:

## 28.1 AREE PER SERVIZI RESIDENZIALI

Le aree per servizi residenziali si distinguono in base alle seguenti destinazioni specifiche:

- a) aree con attrezzature per l'istruzione** (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuola media dell'obbligo), per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali o/e tipologiche sono disciplinate dalle leggi e decreti in materia;
- b) aree per attrezzature di interesse comune** (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative) per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle leggi in materia; in mancanza di esse la superficie coperta non potrà essere superiore ai 2/3 della superficie di competenza e l'altezza degli immobili non superiore a ml. 13,50 (salvo strutture eccezionali e limitate), la distanza minima dai confini è di ml. 5,00; nel Centro Storico sarà ammessa l'applicazione del Codice Civile, con un'altezza massima di m. 10,50;
- c) aree per giardini e parchi gioco e servizi annessi e per attrezzature sportive;** per la realizzazione di attrezzature ricreative d'uso collettivo, quali chioschi, spogliatoi, sedi di società sportive, modesti locali di servizio o di ristoro e simili, è prescritto un indice territoriale massimo (IT) di 0,10 mq/mq., con un'altezza massima di m. 10,50 ed una distanza minima dai confini di ml. 5,00;
- d) aree per parcheggi destinate alla creazione di posti-macchina in superficie, o per la costruzione di autorimesse collettive; si applica la normativa relativa alle attrezzature di interesse comune.**

Le tavole di Piano individuano le aree per servizi esistenti e quelle di nuova previsione.

Le aree di nuova previsione possono:

- essere individuate dalle tavole di piano ed essere interessate da meccanismi perequativi ai sensi dell'art.12 bis della LR 56/77, in virtù del loro carattere giudicato strategico;
- essere individuate dalle tavole di piano secondo le modalità tradizionali di area a standard preordinata all'esproprio;
- essere reperite all'interno di Piani Attuativi, con indicazione grafica sulle tavole di piano, laddove la loro specifica collocazione costituisca elemento strategico di piano;
- essere reperite all'interno di Piani Attutivi senza specifica indicazione grafica della loro collocazione. Il reperimento e la collocazione di tali aree sarà definita all'atto dell'attuazione dei singoli piani esecutivi.

Alle aree per servizi residenziali interessate da meccanismi perequativi individuate dalle tavole di Piano viene riconosciuta una capacità edificatoria di Superficie Lorda (SL) pari a 0,08 mq/mq di area da cedere al Comune per la realizzazione dei servizi. Al fine dell'attuazione di tali previsioni, la capacità edificatoria attribuita a tali aree deve essere trasferita su ambiti edificabili soggetti a pianificazione attuativa contemporaneamente alla loro cessione gratuita al Comune. Il tutto secondo le modalità e i meccanismi stabiliti al successivo articolo 36.2.

## 28.2 AREE PER SERVIZI PRODUTTIVI

- la dotazione di aree per attrezzature al servizio dei nuovi insediamenti produttivi non dovrà scendere al di sotto del 20% della superficie territoriale di ciascuna unità locale di nuovo impianto;
- per gli insediamenti esistenti, nel caso di interventi di ampliamento, la misura della dotazione non sarà inferiore al 10% della superficie fondiaria teoricamente asservita alla superficie coperta, calcolata in base al rapporto di copertura massimo stabilito dal piano;
- la destinazione specifica delle aree è decisa dal Comune, tra quelle indicate all'art. 21 primo comma punto 2) L.R. 56/ 77;
- tutto ciò fatto salvo le aree soggette a piani esecutivi, per le quali vale la normativa specifica propria dell'area.

## 28.3 AREE PER SERVIZI COMMERCIALI

La dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali dovrà rispettare, oltre a quanto indicato dal 1° comma punto 3 art. 21 della L.R.56/77, anche quanto indicato dalla L.R. sul commercio 28/99 e dai criteri contenuti nella D.C.R. n° 563-13414 del 29.10.1999 , anche in riferimento a quanto indicato dalla D.C.R. n° 59-10821 del 24.03.2006, e quanto previsto dai Criteri di Programmazione Commerciale Comunale approvati.

La quota destinata a parcheggio dovrà comunque essere localizzata nell'area oggetto d'intervento con la sola esclusione degli esercizi commerciali di vicinato, localizzabili all'interno del Centro Storico e dell'addensamento storico rilevante A.1, come definito all'art. 12 degli indirizzi e criteri regionali contenuti della D.C.R. del 24.03.2006 n°59-10821. In quest'ultimo caso ne è ammessa la realizzazione delle aree per servizi residenziali, o, in alternativa in alternativa la monetizzazione.

In caso di ampliamento è dovuto il reperimento delle aree per servizi nelle quantità indicate dalla L.R. sul commercio 28/99 , dai criteri contenuti nella D.C.R. n°59-10821 del 24.03.2006 e dai dai Criteri di Programmazione Commerciale Comunali approvati.

La destinazione specifica dell'area a servizi commerciali è decisa dal Comune, fra quelle indicate all'art. 21 primo comma punto 3) L.R. 56/77.

Per le medie distribuzioni commerciali il reperimento di posti auto minimi dovrà avvenire con riferimenti a quanto previsto nei Criteri di Programmazione Commerciale comunale approvati.

La dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali non dovrà scendere al di sotto del 100% della SL dei nuovi edifici previsti.

Per le attività esistenti, nel caso di interventi di ampliamento, e per i nuovi insediamenti nel centro storico e nelle aree edificate residenziali (AER), si dovrà provvedere al reperimento di aree per servizi commerciali nella misura dell'80% della superficie lorda (SL).

ART. 29 - AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE A LIVELLO SOVRACCOMUNALE  
(SPS)

Il PRG individua specifiche aree a servizio di livello sovracomunale. Tali aree non partecipano alla dotazione di standard di cui all'art.21 della LR 56/77.

Tali aree sono:

**a) Ambiti per Servizi socio sanitari**

E' l'ambito posto nella porzione nord-est del territorio comunale che ricomprende anche l'area del nuovo Ospedale di Biella. In tale ambito, oltre alle attività direttamente connesse con l'Ospedale esistente, sono insediabili funzioni socio sanitarie o assistenziali.

Si applicano i seguenti gli indici e parametri:

IT indice territoriale 1,00mq/mq.

IC indice di copertura 40%

Df visuale libera minima = la distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti deve essere pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10 mt.

Ds distanza dai cigli stradali si richiamano le norme del regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo "Codice della Strada".

La dotazione per posti auto ed area verde non potrà essere inferiore al 20% della SL.

I nuovi edifici e le sopraelevazioni di quelli esistenti dovranno essere costruiti ad una distanza dal confine di proprietà non inferiore a metà dell'altezza delle loro fronti e comunque non inferiore a mt. 10,00.

L'esatta quantificazione, qualificazione e localizzazione dei servizi e degli spazi pubblici occorrenti sono quelli derivanti dal progetto approvato.

Per eventuali varianti o ampliamenti la quantificazione delle aree per parcheggi dovrà essere verificata dal comune rispetto all'entità della domanda generata.

L'ambito del complesso ospedaliero, come individuato in cartografia, è classificato dal PPR come "insula specializzata" di cui all'art.39, comma 1 lett a.III, delle NdA dello stesso PPR. Nel caso della realizzazione di nuovi manufatti, all'interno di tale ambito si applicano quindi le direttive e gli indirizzi ivi indicati.

**b) Parco urbano sovracomunale**

E' l'ambito posto nella porzione nord-est del territorio comunale, tra la struttura ospedaliera esistente e la tangenziale sud di Biella.

Tale ambito è destinato alla realizzazione di un parco urbano, di carattere sovracomunale in quanto posto a cerniera tra l'ambito Ospedaliero e il tessuto urbano di Biella.

Esso insiste su un'area classificata come "Insula specializzata" dal Piano Paesaggistico regionale (art. 39 delle NTA del PPR).

Nell'area sono insediabili:

- le infrastrutture e/o edifici necessari alla fruizione del parco, atti ad ospitare anche attività paracommerciali, ristorative o di somministrazione alimenti e bevande, nonché attività ricreative e per lo svago;
- infrastrutture ed impianti per la produzione di energia rinnovabile, quali impianti fotovoltaici.

Si applicano i seguenti gli indici e parametri:

- Per le infrastrutture di fruizione del parco

It indice territoriale 0,03 mq/mq.

IC indice di copertura 3%

Df visuale libera minima = la distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti deve essere pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10 mt.

Ds distanza dai cigli stradali si richiamano le norme del regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo "Codice della Strada".

La dotazione di posti auto per la fruizione del parco non può eccedere il 10% della superficie territoriale dell'ambito.

I nuovi edifici dovranno essere costruiti ad una distanza dal confine d'ambito o di quello di proprietà non inferiore a metà dell'altezza delle loro fronti e comunque non inferiore a mt. 10,00.

L'esatta quantificazione, qualificazione e localizzazione dei servizi e degli spazi pubblici occorrenti saranno definiti puntualmente dal progetto di attuazione.

- Per le infrastrutture ed impianti per la produzione di energia rinnovabile

IT indice territoriale 0,015 mq/mq.

IC indice di copertura degli impianti di produzione di energia rinnovabile 50%

Df visuale libera minima = la distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti deve essere pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10 mt.

Ds distanza dai cigli stradali si richiamano le norme del regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo "Codice della Strada".

La dotazione di posti auto per la fruizione del parco non può eccedere il 2% della superficie territoriale dell'ambito.

I nuovi edifici dovranno essere costruiti ad una distanza dal confine d'ambito o di quello di proprietà non inferiore a metà dell'altezza delle loro fronti e comunque non inferiore a mt. 10,00.

L'ambito del parco pubblico sovracomunale di cui al presente articolo, come individuato in cartografia, è classificato dal PPR come "insula specializzata" di cui all'art.39, comma 1 lett a.III, delle NdA dello stesso PPR. Nel caso della realizzazione di nuovi manufatti, all'interno di tale ambito si applicano quindi le direttive e gli indirizzi ivi indicati. Inoltre, la realizzazione dell'impianto fotovoltaico deve essere coerente anche con i criteri localizzativi e quantitativi definiti a livello nazionale e regionale. A tal fine si applicano i criteri vigenti al momento dell'attuazione degli interventi. In applicazione ai contenuti dell'Allegato della Deliberazione della Giunta Regionale 14 dicembre 2010, n. 3-1183, si applicano per l'ambito i criteri ivi definiti per le " aree di attenzione di rilevanza paesaggistica".

I servizi, le infrastrutture e gli impianti di produzione di energia rinnovabile ammessi per l'ambito possono essere realizzati anche su iniziativa privata, sempre che l'attività o gli impianti insediati siano convenzionati, in termini di uso e gestione, con il Comune, al fine di garantirne i necessari requisiti di utilità generale.

**c) Area dell'insediamento religioso del Cottolengo**

E' l'area per attrezzature religiose esistenti nell'ambito di via Cottolengo.

E' ammesso l'ampliamento delle strutture esistenti in attuazione diretta se contenute entro il 10% della SL e della Superficie coperta esistenti.

E' ammesso l'ampliamento per entità superiori attraverso lo strumento urbanistico esecutivo, all'interno del quale dovranno essere reperiti spazi pubblici in rapporto alla domanda generata.

---

**ART. 30 - AREE PER IMPIANTI URBANI**

Si tratta di aree destinabili o destinate ad impianti di depurazione, ad impianti tecnici eseguiti da enti pubblici (ENEL, SIP, ecc.).

Il piano non individua nuove aree oltre a quelle già esistenti o progettate; per le ulteriori esigenze di intervento, le attrezzature potranno essere realizzate anche su aree ad esse non destinate, nel rispetto tuttavia dei vincoli di tutela ambientale istituiti e nell'osservanza delle procedure previste dalla Legge n° 1 del 3/1/1978; i parametri edilizi da applicare saranno quelli delle leggi di settore o, in mancanza di esse, saranno quelli di cui all'art. 36 (riguardanti gli impianti produttivi da confermare - IPC); in ogni caso l'intervento, se svolto da enti diversi dal Comune, è soggetto alla Permesso di Costruire gratuito, trattandosi di impianti che costituiscono opere di urbanizzazione.

---

**ART. 31 - AREE PER LA VIABILITÀ**

Le tavole 3.2.n del PRG individuano le strade esistenti e di progetto. La tavola 3.3 classifica la rete stradale ai sensi del D.Lgs. 285/92 e del DPR 495/92.

Non sono previsti nuovi tracciati di viabilità sovralocale.



I tracciati esistenti sono salvaguardati dal D.Lgs. 285/92 e dal DPR 495/92.

Le presenti norme definiscono, per ogni tipo di strada, le caratteristiche dimensionali, gli allineamenti per le recinzioni e per la edificazione, in conformità a quanto prescritto dal Regolamento di esecuzione e di attuazione del Codice della Strada.

Il P.R.G. individua e classifica tutte le strade del territorio comunale del tipo C, E ed F, di uso pubblico, interne o esterne al perimetro del centro abitato. Tutte le altre strade, non classificate ed ubicate nelle zone agricole, s'intendono appartenenti alle "vie agrarie", non soggette ad uso pubblico, servendo unicamente per accedere ai fondi o per soddisfare necessità agricole, fatta salva la realizzazione di percorsi ciclopedonali individuati dal PRG o successivamente approvati dall'Amministrazione Comunale.

I nuovi tracciati indicati nel piano possono subire lievi rettifiche in sede di progetto esecutivo restando all'interno delle fasce di rispetto per l'edificazione ; tali variazioni non comportano variante di piano.

Le aree destinate alla viabilità e non utilizzate in sede esecutiva potranno non essere acquisite dall'Ente Pubblico; esse sono comunque inedificabili.

Per i tracciati di progetto, di livello comunale, le misure di salvaguardia sono estese alle fasce di rispetto, se individuate dalle tavole 3.2.n.

In ogni caso vigono le misure di rispetto indicate dal D.Lgs. 285/92 e dal DPR 495/92 di seguito indicate.

#### **1. Porzioni di viabilità esterne al perimetro del centro abitato ai sensi del D.lgs. 285/92.**

Per le porzioni di territorio comunale poste al di **fuori del perimetro del centro abitato** individuato ai sensi dell'art. 4 del D.lgs. 285/92, le distanze minime da osservarsi nell'edificazione a partire dal confine stradale sono quelle previste dagli articoli 26 e 27 del DPR 495/92, pari a:

- Strade di tipo C ( *come individuate dalla tavola 3.3 del PRG*): m. 30
- Strade di tipo E ( *come individuate dalla tavola 3.3 del PRG*): m. 20
- Strade di tipo F ( *come individuate dalla tavola 3.3 del PRG*): m. 10
- "Strade vicinali" non cartografate : m. 10

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 16 del D.Lgs. 285/92 (Codice della strada) e dell'art.26 del DPR 495/92 (regolamento di attuazione), **fuori dai centri abitati** come delimitati ai sensi dell'art.4 del Codice, ma **all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili** dallo strumento urbanistico generale, nel caso di Piani attuativi già vigenti, le distanze da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade non possono essere inferiori a:

- Strade di tipo C ( *come individuate dalla tavola 3.3 del PRG*): m. 10

Per le strade esistenti vige la regolamentazione prevista dal Codice della Strada (D.Lgs. 285/92) e al suo regolamento di attuazione (DPR 495/92), anche in rapporto alla delimitazione del centro abitato.

Le Tavole del PRG individuano il perimetro centro abitato ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 285/92.

Eventuali successive modifiche di tale perimetro approvate con appositi e autonomi atti amministrativi non costituiscono variante al PRG.

Gli arretramenti minimi di cui al precedente comma si applicano anche alle opere di sostegno del terreno la cui altezza media superi i m. 1,50.

## 2. Porzioni di viabilità interne al perimetro del centro abitato ai sensi del D.Lgs. 285/92.

All'interno del centro abitato, per la porzione di SP38 dir (*tangenziale sud di Biella*) a due carreggiate separate per senso di marcia :20 m.

Per le altre strade, di tipo E ed F, vigono invece le seguenti distanze di rispetto normate dai seguenti punti a) e b).

Le distanze ivi normate si misurano al netto di eventuali sporti (balconi aperti, scale a giorno, gronde, ecc.) purché di sporgenza inferiore a m. 1,50.

### a) **ambiti del Centro Storico.**

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, le distanze dei fabbricati dal ciglio stradale non possono essere inferiori a quelle preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore urbanistico e architettonico (superfetazioni).

Nei casi ammessi, dalle presenti norme, di sostituzione edilizia, sono ammesse distanze inferiori alle preesistenti se finalizzate alla ricostruzione di allineamenti stradali delle cortine edilizie storiche del Centro Storico.

### b) **altri ambiti interni al perimetro di centro abitato**

Per gli interventi di nuova costruzione, o di demolizione e ricostruzione, nonché per le recinzioni, è prescritta una distanza minima dei fabbricati dal ciglio stradale corrispondente all'allineamento obbligatorio riportato sulle tavole del PRG.

In mancanza di indicazioni di tale allineamento, la distanza minima dei fabbricati e delle recinzioni si misura dall'interasse stradale e corrisponde alle seguenti quantità:

Classificazione delle strade	Allineamento in arretramento dalla mezzera stradale (m)								
	Centro Storico	AER		Altre zone edificate o edificabili		Zone agricole		Impianti per il tempo libero	
		Edifici	Recinzioni	Edifici	Recinzioni	Edifici	Recinzioni	Edifici	Recinzioni
C		10,00	8,50	10,00	8,50	24,00	8,50	36,00	30,00
D		7,50	5,50	7,50	5,50	20,00	8,50	35,00	30,00
E		7,50	5,50	7,50	5,50	20,00	8,50	35,00	30,00
F		6,00	5,50	6,00	5,50	13,50	5,50	35,00	30,00
Vicinali non cartografate		13,50	5,50	13,50	5,50	13,50	5,50	35,00	30,00

Sono ammesse deroghe alle distanze di cui sopra secondo le indicazioni contenute nel Regolamento Edilizio vigente.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

All'interno del **perimetro di centro abitato** sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.

Per gli eventuali interventi assentibili ai sensi del PRG all'interno della fascia di rispetto stradale occorre ottenere la preventiva autorizzazione dell'ente proprietario.

Se la fascia di rispetto è destinata ad ambito agricolo, boschivo o ad altro elemento del sistema ambientale, vige il vincolo di inedificabilità, fatta salva la possibilità di realizzare le infrastrutture e le attrezzature per la fruibilità, la ciclabilità e la pedonalità previste dal PRG.

Le cabine elettriche, telefoniche e simili potranno essere ubicate in relazione alle necessità tecniche.

All'interno delle fasce di rispetto stradali individuate dalla cartografia del PRG sono consentite le opere e le attrezzature tecnologiche connesse alla rete viaria quali:

- opere stradali (carreggiate, marciapiedi, banchine, ecc..) e relativi impianti;
- parcheggi;
- opere di verde e di arredo stradale;
- opere di ambientazione dell'infrastruttura e di mitigazione degli impatti da essa generati;
- percorsi pedonali e piste ciclabili;
- strutture di servizi tecnologici di interesse pubblico (distribuzione e trasformazione energia elettrica, gas, infrastrutture della rete idrica, telefonica, ecc...);
- pensiline per i pubblici esercizi di trasporto
- impianti tecnologici al servizio della rete stradale
- stazioni di rifornimento carburanti nei limiti ammessi dalle presenti norme.
- autolavaggi e altre attività di servizio alla mobilità, nei limiti ammessi dalle presenti norme.

La realizzazione degli interventi ammessi dal presente articolo è comunque soggetto all'ottenimento di autorizzazione da parte dell'ente proprietario della strada antistante.

#### **Disciplina delle strade private:**

- le strade private, a servizio di più di una residenza dovranno avere una larghezza minima di carreggiata pari a ml. 6,00 e pari a quelle del tipo F urbana.

- I diritti di passaggio privato non costituiscono di per sé stessi strada agli effetti della distanza per le costruzioni e per le recinzioni. Se gli stessi diritti assumeranno successivamente le caratteristiche di strade, si osserveranno tutte le norme del presente relative alle strade stesse.
- Le tipologie, le distanze, le dimensioni stradali indicate dal presente articolo sono da ritenersi ove carenti o in contrasto, integrate o sostituite dai contenuti del "Nuovo Codice della Strada" di cui al citato D.L. 285/92 e s.m.i.

## CAPO II - ZONE RESIDENZIALI

### ART. 32 – CENTRO STORICO

Costituisce l'ambito di più antica formazione, individuato ai sensi dell'art.24 della L.r. 56/77 e s.m.i., che assume valore storico e paesaggistico all'interno della pianificazione del PRGC.

Il PRGC riconosce, anche in attuazione alle indicazioni fornite dall'art. 24 delle NdA del PPR approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017, il valore paesaggistico del Centro storico, tutelate e valorizzate dalle presenti norme con l'ausilio dell'apparato cartografico del PRG.

All'interno del centro storico vengono individuate le emergenze di rilevante valore storico - artistico e ambientale, classificate come "ambiti di carattere monumentale", tutelate ai sensi del D.lgs. 42/2004, quali: i resti del Ricetto di Ponderano, le chiese e gli edifici di maggior pregio; in tali ambiti i tipi di intervento sono indicati edificio per edificio nelle planimetrie del P.R.G. ed il rilascio delle relative concessioni è subordinato al rilascio di autorizzazione della Soprintendenza dei Beni architettonici e culturali.

In tali ambiti è esclusa la possibilità di realizzare nuove costruzioni ed accessori.

Obiettivo del Piano è il recupero funzionale del Centro Storico, nell'ambito della salvaguardia delle caratteristiche storico-ambientali e delle testimonianze culturali e tradizionali, pertanto, tutti gli ambiti del Centro Storico sono classificati "zone di recupero" ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 12 - 2° comma- punto 7 bis, e art. 41 bis -1° comma- L.R. 56/77.

#### **1) Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:**

- a) destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse private al servizio degli alloggi, depositi per attrezzi agricoli, laboratori di casa, impianti privati per il gioco e lo sport, ecc.), i servizi sociali ed attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive;
- b) destinazioni ammesse se non nocive e moleste: residenza rurale con relative pertinenze e stalle, purché limitatamente alle preesistenti e ove non giudicate incompatibili con la

residenza; artigianato di servizio che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale ;

- c) destinazioni in contrasto: l'artigianato di produzione, per il quale si ammette la permanenza dell'esistente a condizione che non se ne modifichi la SL e salvo che esso non sia giudicato nocivo o molesto.

In ogni caso è prescritta la preventiva osservanza delle prescrizioni geologiche finalizzate al corretto uso del suolo. In caso di limitazioni geologiche, prevalgono comunque gli elaborati geologici sulle previsioni cartografiche e normative di natura urbanistica, nonché le prescrizioni contenute nelle schede monografiche degli interventi, riferite alle aree di nuovo impianto di cui all'art.14, punto 2, lett.b) della LR 56/77 e s.m.i. e della relazione geologico-tecnica.

## **2) Tipi di intervento ammessi:**

- manutenzione ordinaria (M0);
- manutenzione straordinaria (MS);
- restauro conservativo (RC1);
- risanamento conservativo (RC2);
- ristrutturazione edilizia semplice (RE1);
- ristrutturazione edilizia con trasformazione di organismi edilizi (RE2), limitatamente agli edifici individuati nella cartografia di piano del centro storico
- demolizione (D) (o manutenzione ordinaria) limitatamente agli edifici cartograficamente individuati nel P.R.G.
- mutamento di destinazione d'uso (MD)

All'interno dell'ambito del Centro Storico non sono ammessi interventi di sostituzione edilizia (SE).

Nel caso di manutenzione ordinaria degli edifici indicati in demolizione dalla cartografia di piano, gli interventi devono tendere al migliore inserimento dei manufatti.

Nell'ambito degli interventi è da osservare il contenuto dell'art. 9, con particolare riferimento al 4 comma; ogni intervento non può comunque contrastare con le Norme Generali dell'art. 10.

E' fatto divieto di apportare modifiche allo stato delle aree libere, salvo quelle finalizzate al recupero degli spazi urbani e del sistema viario storico, con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano e del verde e con la individuazione dei parcheggi marginali, e salvo gli interventi contemplati nel presente articolo.

## **3) Parametri:**

La densità fondiaria è pari all'esistente con eventuali incrementi (da concedere per una sola volta) secondo i valori quantitativi e le prescrizioni indicati di seguito.

Nel rispetto delle indicazioni contenute nelle presenti norme, nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia del tipo RE2 è consentita, con riferimento a particolari tipologie edilizie, ed a seguito di una accurata valutazione delle potenzialità insediative dei diversi ambiti e dei loro caratteri ambientali, la modesta modificazione delle quote di imposta e di colmo delle coperture fino ad un massimo di mt. 1,00. L'altezza non dovrà superare quella degli edifici circostanti, con un valore massimo assoluto di mt. 10,50.

Per ogni altro parametro si applicano le norme del Codice Civile.

Per ogni altro parametro si applicano le norme del Codice Civile.

#### **4) Disposizioni particolari:**

Per le tipologie di edifici descritte al precedente art. 24, nelle aree libere non è ammessa alcuna nuova costruzione, così come definita al precedente art. 20.

Ogni intervento deve essere eseguito con l'applicazione di forme e di materiali aderenti alla tradizione o compatibili con essa.

Nell'ambito del Centro Storico le costruzioni anche se solo chiuse a due lati, quali fienili, depositi e altre strutture fisse costituiscono SL acquisita.

E' fatto divieto di realizzare nuovi accessi veicolari su strade comunali, che vengano realizzati tramite demolizioni/modifiche di edifici.

E' ammesso unicamente l'apertura di nuovi passi carrai unicamente in murature di recinzione non aventi carattere storico, che delimitino spazi aperti retrostanti (cortili) direttamente confinanti con la viabilità del centro storico. In tal caso le aperture manterranno la conformazione delle aperture storiche locali e saranno realizzate mantenendo il filo esistente, sempre che ciò non costituisca pericolo per la circolazione. Nel caso ciò non sia possibile, il cancello dovrà essere arretrato di 4.5 mt dal ciglio stradale, come previsto al precedente art. 31, o dotare lo stesso di apertura automatica.

Nell'ambito del Centro storico, esclusivamente sulle coperture dei fabbricati individuati con interventi R2, è consentita l'installazione di pannelli "integrati" ai fini della produzione di energia derivante da fonti energetiche alternative, secondo le prescrizioni del regolamento comunale di settore vigente.

---

## ART. 33 – AREE EDIFICATE (AER)

### **1) Definizione:**

Parte del territorio urbano con prevalente destinazione residenziale, caratterizzate dalla presenza di lotti edificati, per lo più di recente formazione; trattasi quindi di un tessuto edilizio corrispondente ai caratteri e alle forme d'intervento di epoche moderne o di aree edificate isolate, generalmente con aspetti di casualità e con risultati ambientali per lo più disomogenei.

Il piano si pone l'obiettivo di rendere urbanisticamente compiuti gli insediamenti, mediante opere di urbanizzazione e di riassetto ambientale; per gli edifici prevede interventi di sistemazione edilizia ed urbanistica; non consente nuove costruzioni residenziali al fine di evitare rilevanti carichi urbanistici addizionali.

## **2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:**

- a) destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi di attrezzi da giardino, laboratori di casa, impianti privati per il gioco e lo sport, ecc. ), i servizi sociali ed attrezzature pubbliche e private d' interesse collettivo, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive;
- b) destinazioni ammesse: residenza rurale con relativi depositi e stalle, purché limitatamente alle preesistenze e ove non giudicate incompatibili con la residenza, artigianato non nocivo né molesto che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti;
- c) destinazioni in contrasto: l'artigianato di produzione che sia giudicato nocivo o molesto.

In ogni caso è prescritta la preventiva osservanza delle prescrizioni geologiche finalizzate al corretto uso del suolo. In caso di limitazioni geologiche, prevalgono comunque gli elaborati geologici sulle previsioni cartografiche e normative di natura urbanistica, nonché le prescrizioni contenute nelle schede monografiche degli interventi, riferite alle aree di nuovo impianto di cui all'art.14, punto 2, lett.b) della LR 56/77 e s.m.i. e della relazione geologico-tecnica.

## **3) Tipi di intervento ammessi:**

- manutenzione ordinaria (MO)
- manutenzione straordinaria (MS)
- restauro conservativo (RC1)
- risanamento conservativo ( RC2 )
- ristrutturazione edilizia semplice (RE1)
- ristrutturazione edilizia con trasformazione di organismi edilizi (RE2)
- demolizione (D)
- demolizione con ricostruzione (DR)
- ampliamento (A)
- sopraelevazione (S)
- mutamento di destinazione d'uso (ND)
- nuova costruzione (NC), limitatamente a costruzioni accessorie e manufatti di pertinenza di attività residenziali
- ristrutturazione urbanistica (RU)

Nell'ambito degli interventi è da osservare quanto contenuto al comma 4 dell'art. 9.

**Per le aree ricadenti in fascia di rispetto cimiteriale si applica, ai sensi dell'art. 27 della LR 56/77, quanto previsto dall'art.57.1 delle presenti norme. In particolare è fatto divieto di costruire nuovi edifici. Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia. Gli interventi di ampliamento "una tantum" di cui al successivo articolo, dovranno essere funzionali all'utilizzo degli edifici esistenti e**

saranno comunque da contenersi entro una percentuale massima del 10 per cento della SL esistente, fatti salvi i limiti massimi fissati al successivo articolo 33.1.

#### 4) Parametri:

Nei casi di intervento edilizio diretto la densità fondiaria è pari all'esistente con eventuali incrementi secondo i valori quantitativi indicati nel rispetto dei seguenti parametri per interventi di ampliamento, sopraelevazione e nuova costruzione di accessori:

- I F : esistente.
- IC: indice di copertura massimo = esistente (oltre all'incremento permesso dal presente articolo per l'ampliamento degli edifici esistenti). Per gli edifici accessori vale quanto normato dal precedente art. 24;
- H massima 10, 50 ml o pari all'esistente se superiore alla massima consentita.
- Df: visuale libera minima 10,00 ml. salvo i casi di soprizzo illustrati nei grafici dell'art. 18
- Dc: distanza minima dai confini 5,00 ml., oppure inferiore o nulla mediante accordo scritto tra le parti confinanti, regolarmente registrato e trascritto, con intervento del Comune.
- in carenza di normativa si fa riferimento al Codice Civile.

Nel caso di modifica di destinazione d'uso di edifici produttivi è ammesso che tale SL venga trasformata in residenziale mediante strumento urbanistico esecutivo o Permesso di Costruire convenzionata, a seguito della verifica degli standard urbanistici.

E' ammessa l'edificazione di edifici accessori alla residenza o edifici accessori autonomi (nel caso di aree libere) secondo i dettati dei precedenti articoli 8.7 e 8.8 e nei limiti del precedente art. 24.

Per gli edifici civili è ammesso un incremento "una tantum" della SL esistente, per le finalità e secondo le modalità di seguito indicate.

#### 33.1 - AMPLIAMENTI UNA TANTUM PER GLI EDIFICI RESIDENZIALI PRESENTI NELLE ZONE AER.

Nelle zone AER è consentito l'ampliamento "una tantum" di singole unità immobiliari secondo le modalità di seguito indicate:

- a) per gli edifici uni e bifamiliari sono ammessi interventi di ampliamento "una tantum" (in esubero rispetto all'indice fondiario esistente) sino ad un massimo del 20% della Superficie Lorda (SL) esistente di ogni unità abitativa e comunque non oltre 50 mq di SL per ogni unità abitativa esistente. E' comunque sempre ammessa la quantità minima di ampliamento una tantum di 25 mq di SL. Nel caso di interventi di ampliamento che costituiscano solo superficie coperta, il limite dimensionale max previsto non potrà eccedere il 30 % della superficie coperta esistente;
- b) per gli edifici plurifamiliari a sviluppo verticale quali ad esempio palazzine pluripiano, e per le unità immobiliari inserite in edifici con sviluppo a cortina (ville a schiera), sono ammessi interventi di ampliamento "una tantum" (in esubero rispetto alla volumetria esistente) delle singole unità immobiliari, sino ad un massimo del 20% della SL delle singole u.i. e comunque non oltre 20 mq di SL per ciascuna unità immobiliare. L'utilizzo della quota di ampliamento "una tantum" è ammesso unicamente per l'inglobamento nell'unità abitativa di spazi esterni



coperti esistenti, quali loggiati e esterni, balconi o terrazzi (coperti) esistenti, ecc., con l'esclusione della realizzazione di nuovi volumi esterni alla sagoma dell'edificio esistente. La richiesta di rilascio del titolo abilitativo alla realizzazione degli interventi di ampliamento deve essere accompagnata da un progetto unitario d'insieme (comprensivo di elaborati grafici e di relazione) esteso a tutto l'edificio plurifamiliare. Questo progetto unitario deve essere preventivamente approvato dagli organismi condominiali secondo le modalità fissate dalla normativa vigente e deve essere accompagnato da deliberazione dell'organismo condominiale dalla quale risulti l'impegno e il vincolo dei condomini ad adeguarvisi nel corso dei successivi interventi che saranno proposti per lo stesso condominio. Il progetto unitario, esteso a tutta la proprietà interessata dal condominio, dovrà contenere gli elementi progettuali necessari per valutarne l'impatto visuale rispetto alla morfologia originaria dell'edificio plurifamiliare e rispetto alla zona in cui è inserito, nonché la descrizione precisa degli eventuali nuovi materiali utilizzati per le porzioni in ampliamento.

L'ampliamento "una tantum" deve essere utilizzato una sola volta, con trascrizione nei registri immobiliari, ed è ammesso solo per le singole unità immobiliari, restando invece vietato l'accorpamento di quote di Superfici Lorde (SL) "una tantum" per la realizzazione di nuove unità immobiliari a se stanti.

Resta salva la possibilità di ampliamento "una tantum" anche per interventi tra loro differiti temporalmente, comunque nei limiti massimi complessivi fissati dal presente articolo.

E' altresì vietato il trasferimento di quote di ampliamento "una tantum" da una singola unità immobiliare all'altra, anche se appartenenti al medesimo proprietario.

L'utilizzo delle possibilità di ampliamento "una tantum" deve avvenire nel rispetto dei limiti di distanza tra edifici e di altezza massima del PRG, stabiliti dalle presenti norme tecniche, nonché nel rispetto delle norme igienico sanitarie, del Regolamento d'igiene, del Regolamento Edilizio, delle norme relative alle prestazioni energetiche degli edifici, dei diritti di vicinato o di terzi. L'utilizzo del meccanismo "una tantum" non è comunque soggetto alla verifica dei parcheggi pertinenziali di cui all'art.41 sexies della L.1150/42.

---

#### ART. 34 - AREE DI COMPLETAMENTO (AC)

##### **1) Definizione:**

Aree di norma non edificate, di limitate dimensioni, inserite negli insediamenti esistenti o in frangia agli insediamenti esistenti, ma dotate di opere di urbanizzazione o con previsione di loro contemporanea realizzazione, ai sensi di legge.

Obiettivo del piano è di norma il loro utilizzo edificatorio ai fini di completare il tessuto urbano, ovvero di promuovere la ricucitura dei tessuti marginali informi.

Laddove la dotazione di opere di urbanizzazione primaria sia ritenuta non sufficiente in rapporto alla dislocazione o alla dimensione dell'area di completamento, il richiedente dovrà provvedere direttamente all'allacciamento dell'edificio alle urbanizzazioni. In specifici casi il PRG individua nella cartografia di Piano la necessità di ricorso al Permesso di Costruire Convenzionato. Per tali casi si applicano le disposizioni di riferimento del presente articolo.

Ogni trasferimento di SL che modifichi, per specifici lotti, l'indice territoriale assegnato dal PRGC, è autorizzato dal Comune, in sede di rilascio del Permesso di Costruire, solo se subordinato all'impegno, da parte dell'attuatore, alla trascrizione sui registri immobiliari degli asservimenti dei diritti edificatori previsti dal progetto. L'atto di asservimento trascritto deve essere presentato congiuntamente alla dichiarazione di fine lavori, pena l'inagibilità degli edifici oggetto del Permesso di Costruire.

## **2) Destinazioni d'uso proprie o ammesse:**

- a) destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi di attrezzi da giardino, laboratori di casa, impianti privati per il gioco e lo sport. ecc.), i servizi sociali e le attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo, le attività culturali, il commercio al dettaglio e gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive;
- b) destinazioni ammesse: artigianato non nocivo né molesto, che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti l'occupazione di aree esterne con depositi di materiale e prodotti.

In ogni caso è prescritta la preventiva osservanza delle prescrizioni geologiche finalizzate al corretto uso del suolo. In caso di limitazioni geologiche, prevalgono comunque gli elaborati geologici sulle previsioni cartografiche e normative di natura urbanistica, nonché le prescrizioni contenute nelle schede monografiche degli interventi, riferite alle aree di nuovo impianto di cui all'art.14, punto 2, lett.b) della LR 56/77 e s.m.i. e della relazione geologico-tecnica.

## **3) Tipi di intervento ammessi:**

Nuova costruzione (NC) di edifici ad uso residenziale, di accessori e manufatti di pertinenza di attività residenziali con possibilità di destinare parte della costruzione agli usi compresi tra le "destinazioni ammesse" al precedente punto 2.

I nuovi edifici da realizzare sono asserviti alla loro area di pertinenza, così come individuata dal precedente articolo 7. In sede di dichiarazione di ultimazione dei lavori e di richiesta di agibilità, deve essere prodotta una cartografia con individuazione dell'area asservita, corrispondente a quella utilizzata per la verifica della SL realizzata.

**Per le aree ricadenti in fascia di rispetto cimiteriale si applica, ai sensi dell'art. 27 della LR 56/77, quanto previsto dall'art.57.1 delle presenti norme. In particolare è fatto divieto di costruire nuovi edifici. Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia. Gli interventi di ampliamento dovranno essere funzionali all'utilizzo degli edifici esistenti e saranno, comunque, da contenersi entro una percentuale massima del 10 per cento della SL esistente, fatti salvi i limiti massimi derivanti dall'applicazione degli indici di cui ai successivi paragrafi del presente articolo.**

## **4) Parametri:**

### **a) Nei casi di intervento edilizio diretto:**

- IF: indice fondiario massimo = 0,165 mq/mq
- IC: indice di copertura massimo = 40 %
- H: altezza massima fuori terra = 7, 50 ml .

- Dc: distanza minima dai confini = 5,00 ml; oppure inferiore o nulla, mediante accordo scritto tra le parti confinanti, regolarmente registrato e trascritto con intervento del Comune
- Df: visuale libera minima = la distanza minima fra pareti finestrate di edifici antistanti deve essere pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di mt.10,00

Le tavole di azionamento del PRGC individuano, con apposita sigla VTC.C.19\*, l'area AC di atterraggio delle SL generate dal comparto C.C.19\* (posta all'esterno dell'ambito di completamento convenzionato) e l'area AER di generazione di tali volumi (posta all'interno dell'ambito convenzionato).

**b) Nei casi di intervento tramite strumento Permesso di Costruire Convenzionato.**

Le tavole di Piano individuano specifici ambiti soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato.

Le quantità insediabili sono le seguenti:

AC - PCC	(St) Sup. territoriale (mq)	IT Ind. Territoriale (mq/mq)	SL prevista (mq)
3	3.098	0,165	511
4	1.133	0,165	187
5.a	1.142	0,165	188
5.b	1.898	0,150	285
6	2.592	0,165	428
7	2.099	0,165	346
9	1.484	0,130	193
10	1.845	0,165	304
11	3.642	0,165	601

Gli ulteriori parametri urbanistico edilizi da rispettare nell'edificazione sono i seguenti:

- IC massimo = 40%
- H max = mt. 7,50
- Distanza dai confini e aree SP = mt. 5,00
- Visuale libera = mt. 10,00

L'indice territoriale (IT) è esteso anche sui sedimi stradali a destinazione pubblica che, in sede di attuazione, dovranno essere ceduti gratuitamente al Comune.

La tavola di Piano individua, inoltre, gli ambiti soggetti a Permessi di Costruire Convenzionati già vigenti e rilasciati in ambiti ex C.C. del PRG previgente. Per tali ambiti le tavole di piano utilizzano apposita simbologia (perimetro più sigla C.C.\*), distinguendo anche le porzioni già attuate rispetto alle porzioni ancora da attuare. Per tali ambiti continuano a valere le capacità insediative e gli altri parametri urbanistici convenzionati, che vengono assunti dal presente PRG come normativa di Piano.

Resta inteso che le quantità edificabili sono liberamente distribuibili, all'interno dell'ambito soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato, a prescindere dalla simbologia utilizzata dal PRGC per distinguere le porzioni già attuate da quelle da attuare, nel rispetto, comunque, di

tutti i parametri e gli indici indicati dalle presenti norme in riferimento ad altezze, distanze, dotazioni di verde filtrante, ecc...

Le tavole di azionamento del PRGC individuano, con apposita sigla VTC.C.19\*, l'area AC di atterraggio delle SL generate dal comparto C.C.19\* (posta all'esterno dell'ambito di completamento convenzionato) e l'area AER di generazione di tali SL (posta all'interno dell'ambito convenzionato).

---

ART. 35 - AREE DI RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE (ARF 1, 2, 3 E 4)

**1) Definizione:**

Aree edificate a destinazione originaria diversa da quella residenziale, produttiva o agricola, e per le quali si prevede la riconversione residenziale previa predisposizione di Piano Attuativo.

Tali aree sono perimetrate dalle tavole di piano con apposito perimetro e da sigla ARF numerata con i numeri da 1 a 4.

Obiettivo del piano è il loro riutilizzo a fini residenziali e funzioni compatibili, con integrazione nel contesto in cui si inseriscono, anche attraverso la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi necessari.

**2) Destinazioni d'uso proprie o ammesse:**

- c) destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi di attrezzi da giardino, laboratori di casa, impianti privati per il gioco e lo sport. ecc.), i servizi sociali e le attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo, le attività culturali, il commercio al dettaglio e gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive;
- d) destinazioni ammesse: artigianato non nocivo né molesto, che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti l'occupazione di aree esterne con depositi di materiale e prodotti.

In ogni caso è prescritta la preventiva osservanza delle prescrizioni geologiche finalizzate al corretto uso del suolo. In caso di limitazioni geologiche, prevalgono comunque gli elaborati geologici sulle previsioni cartografiche e normative di natura urbanistica, nonché le prescrizioni contenute nelle schede monografiche degli interventi, riferite alle aree di nuovo impianto di cui all'art.14, punto 2, lett.b) della LR 56/77 e s.m.i. e della relazione geologico-tecnica.

**3) Tipi di intervento ammessi:**

Nuova costruzione (NC) o Ristrutturazione edilizia (RE) di edifici ad uso residenziale, di accessori e manufatti di pertinenza di attività residenziali con possibilità di destinare parte della costruzione agli usi compresi tra le "destinazioni ammesse" al precedente punto 2.

**4) Parametri:**

Per le aree di riqualificazione funzionale individuate nelle tavole di Piano con le sigle ARF seguite da un numero progressivo da 1 a 4, si applicano i seguenti parametri:

ARF RESIDENZIALI	(St) Sup. Territoriale (mq)	IT Ind. Territoriale (mq/mq)	SL ammessa (mq)
1	2.577	0,265	683
2	2.390	0,265	633
3	1.824	0,265	483
4	1.471	0,265	390

**L'ambito ARF 2 ricade, in parte, in fascia di rispetto cimiteriale. In tale porzione si applica, ai sensi dell'art. 27 della LR 56/77, quanto previsto dall'art.57.1 delle presenti norme. In particolare è fatto divieto di costruire nuovi edifici. Per gli edifici esistenti all'interno della fascia di rispetto cimiteriale sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia. In tale fascia gli interventi di ampliamento dovranno essere funzionali all'utilizzo degli edifici esistenti e saranno, comunque, da contenersi entro una percentuale massima del 10 per cento della SL esistente. L'indice indicato nella precedente tabella, pertanto, è riferito alla sola porzione d'ambito esterna alla fascia di rispetto cimiteriale e trova applicazione solo in caso di demolizione degli edifici ivi esistenti. All'esterno della fascia di rispetto cimiteriale è comunque ammesso il mantenimento della SL e del volume esistente in caso di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo o ristrutturazione.**

- Indice di copertura IC = 45% o esistente nel caso di mantenimento di edifici esistenti
- H massima = mt. 10,50
- Distanza dai confini e aree SP= mt. 5,00 o esistente nel caso di mantenimento di edifici esistenti;
- Visuale libera = mt. 10,00 o esistente nel caso di mantenimento di edifici esistenti.

Tali interventi devono obbligatoriamente reperire in loco spazi per parcheggi a standard nella quantità minima di 9 mq/ab, con riferimento all'abitante teorico pari a 30 mq/ab di SL. Le ulteriori aree a standard, fino alla concorrenza di 25 mq/ab, possono essere monetizzate, in quanto il PRG assolve già al fabbisogno corrispondente a tale aliquota di aree per servizi pubblici.

---

ART. 36 - AREE DI ESPANSIONE SOGGETTE A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA (PEC) –  
MECCANISMI PEREQUATIVI DI PRG

---

36.1 – CONTENUTI PIANIFICATORI DELLE AREE PEC

**1) Definizione:**

Aree libere di espansione o di congrua dimensione, la cui edificazione presuppone il reperimento di aree per servizi di quartiere qualificabili come aree di urbanizzazione secondaria (standard urbanistici).

Obiettivo del piano è la realizzazione di nuovi quartieri residenziali coerentemente strutturati dal punto di vista della dotazione di aree per servizi pubblici di quartiere.

Le aree soggette a Pianificazione Attuativa, inoltre, concorrono alla strutturazione del sistema comunale dei servizi, nella sua accezione più generale, anche attraverso la partecipazione ai meccanismi perequativi di PRG individuati, ai sensi dell'art.12 bis della LR 56/77, dal successivo punto 36.2

## **2) Destinazioni d'uso proprie o ammesse:**

- e) destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi di attrezzi da giardino, laboratori di casa, impianti privati per il gioco e lo sport. ecc.), i servizi sociali e le attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo, le attività culturali, il commercio al dettaglio e gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive;
- f) destinazioni ammesse: artigianato non nocivo né molesto, che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti l'occupazione di aree esterne con depositi di materiale e prodotti.

In ogni caso è prescritta la preventiva osservanza delle prescrizioni geologiche finalizzate al corretto uso del suolo. In caso di limitazioni geologiche, prevalgono comunque gli elaborati geologici sulle previsioni cartografiche e normative di natura urbanistica, nonché le prescrizioni contenute nelle schede monografiche degli interventi, riferite alle aree di nuovo impianto di cui all'art.14, punto 2, lett.b) della LR 56/77 e s.m.i. e della relazione geologico-tecnica.

## **3) Tipi di intervento ammessi:**

Previa Pianificazione attuativa, interventi di Nuova costruzione (NC) di edifici ad uso residenziale, di accessori e manufatti di pertinenza di attività residenziali con possibilità di destinare parte della costruzione agli usi compresi tra le "destinazioni ammesse" al precedente punto 2.

## **4) Parametri:**

Per le aree di espansione individuate nelle tavole di Piano con le sigle PEC seguite da un numero, la specificazione dei parametri urbanistici ed edilizi trova riscontro nelle schede tecniche allegate in appendice.

In tali schede vengono individuati i PEC (3 e 4) già convenzionati. Per essi continuano ad applicarsi i contenuti di cui alle convenzioni vigenti. Alla loro scadenza, in caso di assolvimento completo dei contenuti pubblicitici della convenzione, le aree edificate saranno assoggettate alla normativa delle zone AC ad intervento diretto semplice, mentre per le zone non attuate potranno essere realizzate le volumetrie residue così come risultanti dagli atti di pianificazione attuativa approvati. In caso di incompleta attuazione delle opere e degli obblighi pubblici, dovrà procedersi ad una nuova pianificazione per le parti non attuate.

Per tutti gli altri PEC individuati dalle tavole di PRG, si applicano i meccanismi perequativi indicati al successivo punto 36.2. In un caso (PEC 7) il PRG individua anche la possibilità di attivazione di meccanismi premiali per l'eventuale partecipazione alla realizzazione di opere pubbliche già inserite nella programmazione triennale del Comune.

Tali interventi devono obbligatoriamente reperire in loco spazi per standard nella quantità minima di 25 mq/ab, con riferimento all'abitante teorico pari a 30 mq/ab di SL.

### 36.2 – AREE PEC E MECCANISMI PEREQUATIVI DI PRG

In attuazione a quanto indicato al paragrafo precedente, il PRGC introduce meccanismi i perequativi previsti dall'art. 12bis della LR 56/77, tesi all'acquisizione di aree per servizi pubblici previo trasferimento di diritti edificatori (assegnati a tali aree) in comparti edificabili del Piano.

Per l'attuazione di tali meccanismi sono individuate dalla cartografia di piano:

- **le aree di perequazione per la realizzazione di servizi pubblici**, cioè le aree da conferire al patrimonio comunale previa generazione di SL (diritti edificatori) da realizzare su aree edificabili esterne a tali ambiti;
- **le aree di edificazione della SL perequata**, cioè le aree edificabili a indice composto, in cui l'edificazione può avvenire solo previa acquisizione dei diritti edificatori di cui sopra.

**Le aree di perequazione** per la realizzazione di servizi pubblici sono quelle necessarie a completare il sistema dei servizi pubblici giudicato di carattere strategico dal PRG.

**Le aree edificabili** corrispondono alle aree soggette a pianificazione attuativa (PEC) con capacità edificatoria superiore a 500 mq di SL.

Le aree a PEC così individuate sono, quindi, ambiti ad indice composto, in cui una componente dell'indice deriva dal possesso delle aree utilizzabili per l'edificazione privata (indice proprio) e una componente deriva invece dall'acquisizione o dal trasferimento dei diritti edificatori generati dalle aree da conferire al patrimonio comunale (indice perequativo), secondo le seguenti modalità e quantità:

- l'indice proprio delle aree PEC ( $I_p$ ), utilizzabile a fini edificatori, è pari a 0,15 mq di SL per ogni mq di superficie territoriale del PEC;
- l'indice perequativo ( $I_{pq}$ ), realizzabile all'interno dei PEC a seguito di acquisizione (obbligatoria) dei diritti edificatori delle aree di perequazione, è pari a 0,008 mq/mq di SL ogni mq ST del PEC.
- l'indice totale ( $I_t$ ) da realizzare nei PEC dovrà, pertanto, essere pari a  $(I_t) = I_d + I_{pq} = 0,158$  mq/mq ( $\pm 5\%$ ). La tolleranza del 5% (in aumento o diminuzione) è ammessa unicamente al fine di consentire un'adeguata flessibilità nell'acquisizione delle aree pubbliche di perequazione. Pertanto tale tolleranza ( $\pm 5\%$  di  $I_t$ ) può derivare solo da una variazione delle quantità di SL generate dall'indice di perequazione  $I_{pq}$ . Non sono ammesse variazioni di SL realizzabile per motivi diversi da quello qui indicato.
- l'acquisizione dell'indice perequativo è **obbligatoria** per l'attuazione degli interventi edificatori dei PEC, fatte salve le eccezioni più avanti specificate.

Le aree pubbliche di generazione delle Superfici Lorde (SL) sono quelle individuate appositamente dalla cartografia del PRGC. Esse coprono una superficie territoriale complessiva di 4.014 mq, e vengono dotate di un diritto edificatorio pari a 0,08 mq/mq. La SL complessivamente generata è

pertanto pari a 321 mq. Tale entità edificabile potrà essere trasferita alle aree PEC di atterraggio previa cessione, all'atto della firma della convenzione urbanistica del PA, delle aree per servizi pubblici al Comune.

Il trasferimento dei diritti edificatori delle aree di perequazione è ammesso solo con il contemporaneo trasferimento di proprietà delle aree di perequazione. Non è ammessa la commercializzazione autonoma di tali diritti.

Il trasferimento di SL nelle aree edificabili può avvenire sia per compravendita delle aree e dei diritti edificatori ad esse connesse, sia per adesione al PA dei proprietari delle aree di perequazione per la realizzazione di servizi pubblici.

Il meccanismo perequativo sopra individuato garantisce anche quantitativamente l'effettiva realizzabilità delle volumetrie generate dagli ambiti di perequazione rispetto alla capacità delle aree PEC di accoglierne le SL, in quanto l'entità delle SL generate supera quella delle SL di perequazione da realizzare all'interno dei PEC.

Ciò garantisce i proprietari delle aree di perequazione sulla realizzabilità delle proprie SL all'interno delle aree di atterraggio.

In alternativa all'acquisizione dei diritti edificatori generati dalle aree da conferire al patrimonio comunale, l'edificazione della SL perequata delle porzioni edificabili può avvenire anche:

- previa cessione al Comune di una parte dell'area edificabile interna ai PEC oggetto di attuazione, proporzionale a quella che sarebbe spettata per l'edificazione del solo indice perequativo (o alla quota di esso non acquisita). Tale trasferimento di proprietà consente al Comune di attivare procedure compensative, anche per permuta, con i proprietari delle aree di perequazione al fine della loro acquisizione diretta da parte del Comune;
- previa monetizzazione delle aree di perequazione da acquisire, laddove sia dimostrata l'impossibilità di una loro acquisizione per inerzia dei proprietari delle aree per servizi pubblici. Gli importi così incamerati dal Comune dovranno essere obbligatoriamente destinati nel Bilancio Comunale all'acquisizione delle aree di perequazione.

In caso di completa attuazione delle previsioni di PRG in merito alle SL generate dalle aree di perequazione (avvenuta cessione totale delle aree), la quota di SL perequativa ancora da realizzare all'interno dei PEC potrà essere attuata previa monetizzazione al Comune di un importo corrispondente al suo valore, che potrà utilizzare tali fondi per interventi finalizzati al potenziamento del sistema dei servizi comunali.

---

#### ART. 37 - AREE PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (PEEP)

Trattasi delle aree assoggettate al Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla legge 18/4/1962 n° 167 e successive modifiche ed integrazioni, già attuata ma ancora in corso di validità convenzionale.



La loro destinazione è di tipo residenziale con la eventuale presenza di punti di vendita commerciali per generi di prima necessità.

**Parametri:**

I parametri urbanistico edilizi ammessi sono quelli esistenti.

**CAPO III - USI PRODUTTIVI**

**ART. 38 – AREE CON IMPIANTI PRODUTTIVI ESISTENTI CHE SI CONFERMANO (IPC)**

**1) Definizione:**

Parti del territorio comunale ove sono insediati impianti produttivi, industriali o artigianali, di varia dimensione; per essi si ammettono, nel periodo di validità del piano, interventi di manutenzione e di adeguamento ai processi produttivi, alla condizione dell'esistenza o della contemporanea realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ai sensi di legge.

**2) Destinazioni d 'uso proprie, ammesse, in contrasto;**

- a) destinazioni proprie: impianti per attività produttive, industriali o artigianali, non nocive. né moleste (ovvero non comportanti emissione di polveri, esalazioni inquinanti, rumori eccessivi, vibrazioni, pericoli di scoppio, scarichi inquinanti); uffici collegati alle attività, attrezzature e servizi sociali per gli addetti alla produzione, tettoie;
- b) destinazioni ammesse: impianti per attività non produttive che richiedono edifici assimilabili, per tipologia edilizia, alle attività produttive: quali magazzini di deposito, depositi di autotrasportatori; residenza per titolari o custodi (o di chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi) nella misura massima e nelle dimensioni più avanti specificate; locali per il commercio dei prodotti propri o affini e in ogni caso commercio al dettaglio nel limite delle attività di vicinato (ivi comprese le attività a vendita differita con superficie di vendita ragguagliabile a quella del vicinato), a condizione che siano soddisfatti i relativi standard come definiti al precedente art. 28 lettera c); sono inoltre consentite discoteche, sale gioco, sale da ballo, attività sportive, palestre, attività ricreative.
- c) destinazioni in contrasto: le attività produttive escluse dalle destinazioni proprie; per le attività esistenti, riscontrate nocive e moleste su relazione dell'ente preposto al controllo sanitario, si richiederà -tramite apposita ordinanza del Sindaco, ed entro limiti di tempo congrui- la predisposizione di ogni strumento atto ad eliminare le cause di nocività e molestia; scaduto il periodo di tempo prefissato, non superiore a 12 mesi dalla ordinanza dell'autorità competente ed ove le predisposizioni non siano state effettuate o effettuate in misura inadeguata, l'impianto verrà classificato come "impianto in sede impropria" ai sensi e con gli effetti dell'art. 26, comma 1° , sub e) della L.R. 56/77; saranno ammissibili unicamente interventi di manutenzione coll'avvertenza che ogni altro intervento eccedente dovrà essere assoggettato a convenzionamento ex art. 53 della L.R. 56/77.

In ogni caso è prescritta la preventiva osservanza delle prescrizioni geologiche finalizzate al corretto uso del suolo. In caso di limitazioni geologiche, prevalgono comunque gli elaborati geologici sulle previsioni cartografiche e normative di natura urbanistica, nonché le prescrizioni contenute nelle

schede monografiche degli interventi, riferite alle aree di nuovo impianto di cui all'art.14, punto 2, lett.b) della LR 56/77 e s.m.i. e della relazione geologico-tecnica.

### **3) Tipi di interventi ammessi:**

- manutenzione ordinaria (M0)
- manutenzione straordinaria (MS)
- risanamento conservativo (RC2)
- ristrutturazione edilizia semplice (RE1)
- ristrutturazione edilizia con trasformazione di organismi edilizi (RE2)
- demolizione (D)
- demolizione e ricostruzione (DR)
- ampliamento (A)
- sopraelevazione (S)
- mutamento di destinazione d'uso (MD)
- nuova costruzione (NC) collegata al potenziamento dei complessi esistenti.

Per le abitazioni incluse nelle aree in oggetto, qualora non più utilizzate dal titolare o dal custode (o da chi, per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi), sono ammessi:

demolizione (D), manutenzione ordinaria e straordinaria (MO e MS), risanamento conservativo (RC2) e ristrutturazione edilizia semplice (RE1); nei casi di cambiamento di destinazione d'uso al servizio dell'attività produttiva, potranno essere oggetto anche di interventi di ristrutturazione edilizia con trasformazione di organismi edilizi (RE2), ampliamento (A), sopraelevazione (S) e demolizione con ricostruzione (DR).

**Per le aree ricadenti in fascia di rispetto cimiteriale si applica, ai sensi dell'art. 27 della LR 56/77, quanto previsto dall'art.57.1 delle presenti norme. In particolare è fatto divieto di costruire nuovi edifici. Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia. Gli interventi di ampliamento dovranno essere funzionali all'utilizzo degli edifici esistenti e saranno, comunque, da contenersi entro una percentuale massima del 10 per cento della SL esistente, fatti salvi i limiti massimi derivanti dall'applicazione dei parametri di cui ai successivi paragrafi del presente articolo.**

### **4) Modalità di intervento:**

Intervento diretto tramite Permesso di costruire o altro titolo equipollente previsto dalla normativa.

### **5) Parametri :**

- IC: indice di copertura massimo = 66% della superficie fondiaria calcolata al lordo delle superfici necessarie al soddisfacimento degli standard, delle quali non è prevista l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione.

- H: altezza massima degli edifici = 12,00 ml. salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili
- Dc: distanza minima dai confini = 6,00 ml.; in caso di accordo scritto tra confinanti, con l'intervento del Comune, è ammessa la costruzione in aderenza, o la assunzione di servitù per distanze inferiori, registrate e trascritte; la distanza minima da mantenersi dalla aree residenziali è di ml. 10,00, fermo restando la distanza minima dai confini di ml. 6,00.
- Df: visuale libera minima = 6,00 ml. per le parti produttive e 10,00 ml. per le residenze.
- Le residenze ammesse potranno essere realizzate con SL non superiore a 150 mq., in numero di una, nei casi di unità locali la cui SL destinata alle attività produttive sia compresa tra i mq. 500 e mq. 1000, in numero di due per superficie compresa tra i mq. 1.001 e 2.000, in numero di tre per superfici superiori; è ammessa la ristrutturazione edilizia di abitazioni esistenti, anche se con valori superiori.
- Per gli standard urbanistici, nei casi di ristrutturazione e/o di ampliamento, dovrà essere reperita un'area non inferiore al 10% della superficie fondiaria teoricamente asservita all'intervento, da localizzare all'interno dell'area di proprietà od in adiacenza ed accorpata ad essa; nei casi in cui tale area risulti inferiore ai mq. 500 il reperimento entro l'area di proprietà verrà sostituito con il reperimento di pari superficie entro le aree standard per gli impianti produttivi indicate nelle tavole di P.R.G.

Le aree boschive presenti su quota parte del mappale 530, nonché sui mappali 56 e 57 del Foglio 1 del catasto comunale e classificate dal PRGC come Aree per impianti produttivi esistenti di cui al presente articolo, non sono riportate in cartografia per esigenze di restituzione cartografica. Su di esse grava comunque il vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs.42/2004.

---

#### ART. 39 - AREE PER NUOVI IMPIANTI PRODUTTIVI (N.I.P.)

##### **1) Definizione:**

aree libere per le quali il P.R.G. prevede le destinazioni d'uso per attività produttive di nuovo impianto; allo scadere del terzo anno successivo alla data di agibilità del nuovo impianto, la classificazione dell'area diviene quella di cui al precedente art. 38 (IPC).

##### **2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse. in contrasto:**

le medesime di cui al punto 2) dell'art. 38 precedente.

In ogni caso è prescritta la preventiva osservanza delle prescrizioni geologiche finalizzate al corretto uso del suolo. In caso di limitazioni geologiche, prevalgono comunque gli elaborati geologici sulle previsioni cartografiche e normative di natura urbanistica, nonché le prescrizioni contenute nelle schede monografiche degli interventi, riferite alle aree di nuovo impianto di cui all'art.14, punto 2, lett.b) della LR 56/77 e s.m.i. e della relazione geologico-tecnica.

##### **3) Tipi d'intervento ammessi:**

- nuove costruzioni (NC)
- demolizione (D)
- demolizione e ricostruzione (DR)

- mutamento di destinazione d'uso (MD)

#### **4) Parametri:**

- IC: indice di copertura massimo = 50% della superficie fondiaria calcolata al lordo delle superfici necessarie al soddisfacimento degli standard, delle quali non è prevista l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione;
- H: altezza massima = 12,00 ml. salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili
- Dc: distanza minima dai confini = 10,00 ml da aree residenziali
- Dc: distanza minima dai confini = 6,00 ml.; in caso di accordo scritto tra i confinanti, con l'intervento del Comune, è ammessa la costruzione in aderenza, o l'assunzione di servitù per distanze inferiori, registrate e trascritte.
- Df : visuale libera minima = 10,00 ml.
- Per le residenze ammesse si applicano i criteri di cui al precedente art. 36.
- Per gli standard urbanistici, che dovranno comunque rispettare quanto previsto dall'art.21 della L.r.56/77 e s.m.i., dovrà essere reperita un'area non inferiore al 10% della superficie territoriale teoricamente asservita all'intervento, da localizzare all'interno dell'area di proprietà.

#### **5) Modalità d'intervento**

Concessione convenzionata con lotto non inferiore a mq. 1.000.

Il comune potrà richiedere la predisposizione di un piano di indirizzo per l'utilizzo anche delle aree rimanenti.

In sede di attuazione, ogni intervento resta obbligato alla realizzazione della viabilità di penetrazione all'area industriale, secondo il tracciato individuato sulla cartografia del PRG.

Ogni intervento dovrà prevedere la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria comprendendo pure la rete di pubblica illuminazione. Per gli edifici produttivi esistenti è ammesso l'ampliamento o la nuova costruzione anche in continuità su aree che presentano una diversa destinazione nel rispetto di tutti i parametri delle zone interessate.

ART. 40 – GENERALITÀ

S'intendono adibiti ad usi terziari gli immobili che vengono utilizzati prevalentemente o totalmente per attività commerciali, direzionali, turistiche, oppure per impianti privati per il tempo libero o per attrezzature e servizi privati di interesse collettivo; nei casi in cui tali attività siano inserite in immobili con prevalente destinazione di uso di altra natura (residenziale-produttiva) ogni intervento è regolato dalle norme relative a tale attività prevalente.

Le attività terziarie qui contemplate si intendono di tipo privato, in quanto quelle di tipo pubblico rientrano nei casi previsti al Capo I del presente Titolo III.

Ogni intervento per attrezzature commerciali nuove o esistenti deve, prima di ogni esame di natura urbanistica, essere sottoposto a verifica di conformità o compatibilità con il "Piano di adeguamento e sviluppo della rete di vendita" di cui alla Legge n 426/1971 e successive modificazioni e integrazioni, anche per quanto riguarda l'ambulantato e gli esercizi pubblici.

Gli usi direzionali, contemplati al presente capo, riguardano le sedi per il credito, le assicurazioni, le imprese finanziarie, uffici amministrativi e tecnici, studi professionali, attività culturali, associative, ricreative e per lo spettacolo.

ART. 41 - ATTREZZATURE COMMERCIALI E DIREZIONALI ESISTENTI (ICE)

**1) Definizione:**

parti del territorio ove sono presenti attività commerciali e direzionali private, individuate nelle planimetrie del P.R.G.; non sono pertanto comprese le attività inserite in edifici o aree con altra destinazione prevalente alla quale va riferita la normativa per gli interventi.

**2) Destinazioni d'uso proprie ed ammesse:**

- destinazioni proprie: le attività commerciali, gli esercizi pubblici, i ristoranti, le attività artigianali di servizio che comportano la prestazione di servizi diretti all'utenza e che si possono svolgere senza difficoltà in ambienti di piccole dimensioni (parrucchieri, estetiste, sarti, calzolai, corniciai, ecc.); sedi per il credito, le assicurazioni, le imprese finanziarie, gli uffici amministrativi e tecnici e gli studi professionali, le attività associative e ricreative, le attrezzature ricettive alberghiere;
- destinazioni ammesse: le residenze esistenti e attività produttive che siano attinenti e/o funzionali alle attività commerciali.

In ogni caso è prescritta la preventiva osservanza delle prescrizioni geologiche finalizzate al corretto uso del suolo. In caso di limitazioni geologiche, prevalgono comunque gli elaborati geologici sulle previsioni cartografiche e normative di natura urbanistica, nonché le prescrizioni contenute nelle schede monografiche degli interventi, riferite alle aree di nuovo impianto di cui all'art.14, punto 2, lett.b) della LR 56/77 e s.m.i. e della relazione geologico-tecnica.

### 3) Tipi di intervento ammessi:

- manutenzione ordinaria (MO)
- manutenzione straordinaria (MS)
- risanamento-conservativo (RC2)
- ristrutturazione edilizia semplice (RE1)
- ristrutturazione edilizia con trasformazione di organismi edilizi (RE2)
- demolizione (D)
- demolizione e ricostruzione (DR)
- nuova costruzione (NC)
- ampliamento (A)
- sopraelevazione (S)
- mutamento di destinazione d'uso (MD).

### 4) Parametri:

- IF : indice fondiario massima = 0,85 mq/mq
- IC : Indice di copertura massimo = 66%
- H : altezza massima 10,50 ml.
- Dc : distanza minima dai confini 6,00 ml.
- Df : visuale libera minima 10,00 ml.
- standard urbanistici: secondo le quantità di cui all'art.28.3 e comunque nel rispetto di quanto previsto dall'art.21 della L.r. 56/77 e s.m.i..

L'abitazione del custode e/o del gestore non può superare i 150 mq. di SL, per ogni unità locale di almeno mq. 400 di SL destinata alle attività commerciali e direzionali.

---

## ART. 42 - AREE DI RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE A PREVALENTE DESTINAZIONE POLIFUNZIONALE (ARF 5, 6 E 7)

### 1) Definizione:

Aree edificate a destinazione originaria produttiva o agricola, e per le quali si prevede la riconversione polifunzionale, stante la loro vicinanza con il plesso dell'Ospedale di Biella, previa predisposizione di Piano Attuativo.

Tali aree sono perimetrate dalle tavole di piano con apposito perimetro e da sigla ARF numerata con i numeri 5, 6 e 7.

Obiettivo del piano è il loro riutilizzo a fini polifunzionali (di servizio, terziarie e commerciali) per funzioni compatibili con quella ospedaliera, con integrazione nel contesto in cui si inseriscono, anche attraverso la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi necessari.

### 2) Destinazioni d'uso proprie o ammesse:

- destinazioni proprie: le attività commerciali di vicinato o di beni ingombranti, le attività artigianali di servizio che comportano la prestazione di servizi diretti all'utenza e che si

possono svolgere senza difficoltà in ambienti di piccole dimensioni (ortopedia); sedi per gli uffici amministrativi, le attività associative e ricreative;

- destinazioni ammesse: le residenze esistenti e attività produttive che siano attinenti e/o funzionali con le destinazioni proprie sopra elencate;

In ogni caso è prescritta la preventiva osservanza delle prescrizioni geologiche finalizzate al corretto uso del suolo. In caso di limitazioni geologiche, prevalgono comunque gli elaborati geologici sulle previsioni cartografiche e normative di natura urbanistica, nonché le prescrizioni contenute nelle schede monografiche degli interventi, riferite alle aree di nuovo impianto di cui all'art.14, punto 2, lett.b) della LR 56/77 e s.m.i. e della relazione geologico-tecnica.

### **3) Tipi di intervento ammessi:**

Nuova costruzione (NC) o Ristrutturazione edilizia (RE) di edifici esistenti, di accessori e manufatti di pertinenza di delle attività da insediare con possibilità di destinare parte della costruzione agli usi compresi tra le "destinazioni ammesse" al precedente punto 2.

### **4) Parametri:**

Per le aree di riqualificazione funzionale individuate nelle tavole di Piano con le sigle ARF seguite da un numero progressivo 5, 6 e 7 si applicano i seguenti parametri:

- IF : indice fondiario = 0,5 mq/mq o esistente se superiore
- IC: indice di copertura = 66% , o esistente se superiore
- H : altezza massima 10,50 ml.
- Dc : distanza minima dai confini 6,00 ml, o esistente se inferiore e regolarmente realizzata;
- Df : visuale libera minima 10,00 ml, o esistente se inferiore

Tali interventi devono obbligatoriamente reperire in loco spazi per parcheggi a standard nella quantità minima del 50% delle superfici di vendita insediate e comunque nel rispetto dell'art.21 della L.r 56/77 e s.m.i..

---

## **ART. 43 - IMPIANTI PRIVATI PER IL TEMPO LIBERO (IPTL)**

### **1 ) Definizione:**

Parti del territorio ove esistono o sono previsti impianti privati per il tempo libero (per attività sportive, ricreative, ( centri ippici, pesca sportiva).

### **2) Destinazioni d 'uso proprie, ammesse. in contrasto**

- destinazioni proprie: costruzioni e attrezzature strettamente attinenti all' esercizio degli impianti sopra definiti;
- destinazioni ammesse : le abitazioni, limitatamente a quelle per il custode e per il gestore, locali di ristoro, servizi igienici e gestionali, comprese attività agricole collaterali, impianti turistici di tipo alberghiero ed extra-alberghiero;

- destinazioni in contrasto : ogni altra destinazione non prevista dai due punti precedenti, compresa la destinazione d'uso a fini di residenza privata, fissa o stagionale, nonché i campeggi .

In ogni caso è prescritta la preventiva osservanza delle prescrizioni geologiche finalizzate al corretto uso del suolo. In caso di limitazioni geologiche, prevalgono comunque gli elaborati geologici sulle previsioni cartografiche e normative di natura urbanistica, nonché le prescrizioni contenute nelle schede monografiche degli interventi, riferite alle aree di nuovo impianto di cui all'art.14, punto 2, lett.b) della LR 56/77 e s.m.i. e della relazione geologico-tecnica.

### 3) Tipi di intervento ammessi

- manutenzione ordinaria (MO)
- manutenzione straordinaria (MS)
- restauro conservativo (RCI)
- risanamento conservativo (RC2)
- ristrutturazione edilizia semplice (REI)
- ristrutturazione edilizia con trasformazione di organismi edilizi (RE2)
- demolizione (D)
- demolizione e ricostruzione (DR)
- ampliamento (A)
- sopraelevazione (S)
- mutamento di destinazione d'uso (MD)
- nuove costruzioni (NC) attinenti le destinazioni d'uso proprie ed ammesse al precedente punto 2.

### 4) Parametri

Nel caso di interventi di nuova costruzione

- IC: indice di copertura massimo = 25%
- dc distanza minima dai confini = pari all'altezza dell'edificio, con un minimo di ml. 6,00
- df: visuale libera minima = 10,00 ml.
- ds: distanza minima dai cigli stradali = ml. 30,00
- standard urbanistici: minimo parcheggi pari al 50% delle superfici paracommerciali insediate **e comunque nel rispetto dell'art.21 della LR 56/77 e smi.** Ulteriori spazi a parcheggio privato per il soddisfacimento della domanda eventualmente generata anche in assenza di superfici o volumi paracommerciali.

La Superficie Lorda (SL) dell'abitazione per il custode e/o per il gestore non può superare i 150 mq per impianti coperti con almeno mq 335 di SL dedicata all'attività.

### 5) Modalità di intervento previsto

Il tipo di intervento previsto è esclusivamente con Concessione Convenzionata.

Gli interventi devono recepire gli indirizzi e le direttive eventualmente dettati dall'art. 39 del PPR per le insule specializzate.



ART. 44 - AREE AGRICOLE – CLASSIFICAZIONE, RUOLO E FINALITA’

Sono classificate come aree destinate all’agricoltura tutte quelle destinate allo svolgimento delle attività agro-silvo-pastorali, intese quali attività economiche fondamentali dello sviluppo sostenibile locale, costituendo al contempo elemento insostituibile di presidio e difesa del territorio naturale ed elemento economico e di produzione del reddito coerente con i caratteri ambientali, storici e culturali del luogo.

Esse ricomprendono al loro interno le aree volte alla conduzione agricola (aree a pascolo, a prato, a colture foraggere e agricole in genere, incolti, ambiti delle infrastrutture e delle attrezzature agrarie), le zone boscate, le aree ad uso civico, e ogni altra area classificata come agricola dal presente PRG.

Il piano tutela sotto il profilo ecologico e paesaggistico le aree destinate all’uso agricolo, riconoscendo la loro importanza per la conservazione della qualità ambientale e paesaggistica e perseguendo i seguenti obiettivi:

- garantire effettivamente l’uso agricolo e silvo-pastorale delle aree, salvaguardando le presenze naturalistiche e le risorse naturali presenti in tali ambiti;
- limitare l’edificazione, favorendo il riuso ed il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- inserire le nuove edificazioni nel paesaggio agricolo in modo che l’impatto risulti limitato, favorendo la migliore integrazione con i caratteri consolidati del paesaggio, con le sue peculiari caratteristiche;
- conservare gli elementi emergenti della morfologia del paesaggio agrario.

Ai fini del raggiungimento di tali obiettivi sono dettate le seguenti prescrizioni generali di intervento, che si aggiungono alle specifiche norme definite per i singoli ambiti agricoli:

- obbligo di salvaguardare le zone e gli elementi di naturalità presenti nel territorio quali, corsi d’acqua, sorgenti, boschi, siepi e vegetazione spontanea, zone umide, ecc...
- divieto di utilizzo di criteri colturali che determinino alterazioni del reticolo idrografico superficiale o che compromettano la struttura della rete ecologica secondaria costituita da fossati, rive e macchie vegetali, alberature isolate, ecc...
- obbligo di conservare le strade interpoderali e la viabilità agrosilvopastorale esistenti;
- obbligo di conservare la conformazione geomorfologica del territorio agricolo, con ammissibilità di limitate variazioni nel rispetto delle specifiche esigenze colturali.

In generale qualsiasi pratica agricola non deve determinare la soppressione degli elementi strutturali della morfologia del paesaggio agrario, quali balze, strade interpoderali, fasce alberate, esemplari arborei isolati di grande dimensione, zone umide. La modifica di tali elementi è ammessa esclusivamente ai fini colturali purché non si determini la perdita della leggibilità della struttura del paesaggio agrario nella sua originaria conformazione prima dell’intervento di trasformazione.

---

#### ART. 45- VALENZA PAESISTICA DELLE AREE AGRICOLE.

Le aree agricole del Comune rivestono molteplici ruoli di carattere paesaggistico.

Al fine della salvaguardia dei loro caratteri paesaggistici, tutte le aree agricole del territorio comunale sono considerate come aree rurali di elevata biopermeabilità con elevata presenza di siepi e filari, ai sensi dell'art. 19 delle Nda del PPR approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017.

Le norme di cui al presente Capo V concorrono, nel loro complesso, alla loro salvaguardia nel senso indicato dal PPR sopra richiamato.

La tutela del paesaggio agrario è perseguita e ottenuta oltre che dalle presenti norme anche per il tramite di specifiche normative di settore, quali ad esempio la tutela dei boschi dai piani di settore approvati o dalle leggi vigenti, il regime di tutela della Rete Ecologica Comunale previsto dal PRG, i vincoli di tutela del paesaggio di cui al D.lgs. 42/2004, i vincoli di difesa del suolo (reticolo idrografico e componente geologica del piano).

---

#### ART. 46- NORME GENERALI PER L'EDIFICAZIONE IN AREE AGRICOLE

Nelle aree destinate all'agricoltura, laddove non diversamente specificato per specifici ambiti ed eccezioni, sono ammesse esclusivamente opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'art.2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione dei prodotti agricoli.

La costruzione di nuovi edifici residenziali di cui al comma precedente è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Gli indici di densità fondiaria per la realizzazione delle abitazioni dell'imprenditore agricolo e per le infrastrutture produttive per la conduzione del fondo non possono superare gli indici di legge vigenti, che alla data di adozione del PRG sono fissati dall'art.25 della LR 56/77.

Al fine del calcolo dell'edificabilità è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti anche non contigui componenti l'azienda compresi quelli esistenti su terreni di comuni confinanti con il territorio comunale di Ponderano.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione, così come previsto dall'art.25, comma 17 della LR 56/77.

Gli interventi edilizi possono essere realizzati con intervento diretto attraverso i titoli abilitativi previsti per legge per gli aventi diritto e con le modalità e i limiti previsti dalla legislazione vigente.

Al fine di rendere coerenti le tipologie costruttive degli edifici agricoli con il paesaggio rurale, i nuovi edifici dovranno essere realizzati, per quanto possibile, con riferimento a tipologie tradizionali. Ove ciò non sia possibile (strutture prefabbricate) il progetto dovrà prevedere opportuni elementi di integrazione con il paesaggio (filari arborei di margine, utilizzo di coperture in tinta di mimesi delle coperture tradizionali o di integrazione con l'ambiente, ecc..).

Le nuove costruzioni o gli interventi di ristrutturazione degli edifici agricoli devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) le edificazioni o gli ampliamenti relativi ad aziende agrarie o florovivaistiche già insediate con edifici e infrastrutture alla data di adozione del PRG dovranno avvenire in continuità con l'insediamento produttivo esistente individuato con apposita grafia dalle tavola 3.2.n del PRG (*aree agricole per attività florovivaistiche o nuclei rurali produttivi in zona agricola*) con divieto di realizzazione di edifici isolati esterni al sistema aziendale esistente. La realizzazione di edifici all'esterno dell'area indicata nelle cartografie di piano potrà essere concessa solo a fronte della dimostrazione dell'insufficiente estensione delle aree perimetrate in rapporto agli edifici da realizzare, o a seguito di dimostrazione della inderogabilità di realizzare strutture produttive delocalizzate rispetto all'azienda principale;
- b) l'insediamento di nuovi nuclei produttivi di aziende agrarie, non già insediate con proprie strutture sul territorio comunale alla data di adozione del PRG, dovrà avvenire per nuclei addensati e non sparsi, nel rispetto dei limiti indicati dalle presenti norme. In ogni caso la realizzazione di residenze agricole relative a nuove aziende o a nuovi nuclei da insediare non è ammesso per i primi tre anni di esercizio del nuovo nucleo rurale.
- c) i progetti relativi devono essere corredati dalla documentazione del verde interno e circostante;
- d) per quanto riguarda le tipologie residenziali è preferibile, qualora esse siano accompagnate da altri manufatti necessari alla gestione dell'azienda, che le abitazioni si inseriscano in un sistema architettonico complessivo che si rifaccia ai sistemi a corte;
- e) la tipologia dei manufatti agricoli (capannoni, tettoie, stalle, ecc.) può essere realizzata con sistemi di costruzione prefabbricati a condizione che siano accompagnati da interventi di inserimento architettonico, ambientale e paesaggistico;
- f) i rivestimenti esterni e la colorazione degli edifici devono uniformarsi ai manufatti tipici dell'architettura rurale, con valori cromatici riconducibili ai colori delle terre naturali;
- g) i portici e le tettoie, anche di grandi dimensioni, dovranno essere realizzati con strutture a pilastri. Per tali strutture la copertura potrà avvenire in lastre metalliche o cementizie colorate nelle tinte del cotto;
- h) le coperture dovranno essere preferibilmente di semplice geometria, con strutture e finiture in legno, con sporti di gronda non superiori a 1,20 m. e pendenze non inferiori al 30%. La copertura degli edifici residenziali o di piccole dimensioni deve essere realizzata in cotto in tinta naturale, con tegole a canale (coppi, portoghesi, ecc...) o marsigliesi, con ricorso a lastre di copertura in materiale diverso (fibrocemento o lamiera ondulata o lastre a imitazione del coppo) nella colorazione del cotto o in tinta "verderame";
- i) la realizzazione di impianti tecnologici esterni deve obbligatoriamente prevedere opportune mascherature a verde dei manufatti.
- j) l'altezza massima degli edifici in zona agricola è comunque fissata in 7,5 ml per le residenze agricole e in 8,5 ml per gli edifici e impianti produttivi

L'edificazione ammessa per gli aventi titolo nelle zone agricole è comunque soggetta all'ottenimento delle autorizzazioni di legge, con particolare riferimento a quelle da rilasciarsi negli ambiti vincolati ai sensi del D.lgs. 42/2004, nonché degli altri pareri e permessi previsti per legge.

Le strutture destinate all'allevamento di animali, ove ammesse, compresi i recinti all'aperto con presenza di animali, dovranno distare non meno di 200 m dagli ambiti urbanistici residenziali, con esclusione degli insediamenti residenziali isolati, per i quali la distanza minima è ridotta a 100 mt.

A tal fine, per il principio di reciprocità, le tavole di PRG individuano cartograficamente la fascia di rispetto di 200 m da tenersi, nell'edificazione residenziale, rispetto agli insediamenti zootecnici riconosciuti in sede di analisi del PRG. Restano comunque soggette a tali limitazioni anche gli ambiti di tutela non eventualmente individuati dalla cartografia del PRG.

Gli allevamenti zootecnici e gli edifici destinati alla lavorazione dei prodotti agricoli devono essere dotate di appositi impianti di depurazione degli scarichi, in alternativa si devono adottare idonee tecniche agronomiche, opportunamente documentate, atte a garantire i limiti di accettabilità determinati per le acque di scarico dalle vigenti leggi in materia.

Gli interventi di edificazione e di trasformazione del suolo, nonché la gestione del territorio per l'esercizio delle funzioni agricole, dovranno comunque avvenire nel rispetto delle norme di tutela del paesaggio agrario.

L'edificazione nelle aree agricole dovrà avvenire oltre che nei limiti fissati dalle presenti norme anche rispettando le prescrizioni eventualmente contenute nel Piano Territoriale di coordinamento Provinciale vigente e negli altri strumenti di programmazione settoriale (Piano di Bacino, Piani forestali, ecc..) vigenti al momento della richiesta del titolo abilitativo all'edificazione.

Ai fini della salvaguardia delle aree agricole è vietata l'edificazione e il mutamento di destinazione d'uso, con le seguenti eccezioni:

- la costruzione della sola struttura edilizia strettamente pertinente la conduzione dei fondi agricoli, nel rispetto delle disposizioni dettate all'art.25 della L.R 56/77, limitatamente alle aziende agricole con attività diretta esclusivamente alla coltivazione del fondo, all'allevamento e alla floricoltura;
- i mutamenti d'uso del suolo finalizzati alla conservazione e al miglioramento dell'ambiente naturale e alla tutela idrogeologica, da conseguirsi prioritariamente mediante tecniche di ingegneria naturalistica;
- la realizzazione di piste forestali, piste ciclabili ed altre vie verdi (greenways).

Al fine di consentire l'utilizzo delle aree agricole anche a supporto delle attività delle popolazioni insediate, ne è ammessa la conduzione a orto anche da parte di proprietari o altri aventi titolo.

A tal fine nelle aree agricole sono anche consentite costruzioni accessorie per ricovero attrezzi da giardino anche per i soggetti non compresi ai sensi dell'art. 25 della legge Regionale 56/77, fatte salve eventuali limitazioni, per specifici ambiti agricoli, indicate dalle presenti norme.

Dette costruzioni potranno essere edificate esclusivamente in legno, con copertura di tipologia uguale a quella indicata, nei precedenti commi, per gli edifici agricoli, e solo su lotti aventi una superficie non inferiore a mq. 1.000. Esse dovranno comunque avere le seguenti caratteristiche:

- superficie coperta < mq. 20,00
- distanza dai confini > ml. 3,00 in assenza di accordo scritto tra i confinanti.

- altezza massima al colmo < ml. 3,00

L'autorizzazione all'edificazione di tali edifici avviene previo rilascio di titolo abilitativo ottenuto con il rilascio del Permesso di costruire o con DIA, al fine della possibile espressione della locale Commissione del Paesaggio circa le tipologie costruttive adottate.

Sempre per le finalità di cui al comma precedente, la cartografia di piano individua anche specifici ambiti delle aree agricole in cui è ammessa la realizzazione di orti urbani. In tali ambiti è possibile procedere alla partizione del terreno per la realizzazione di orti, senza frazionamento catastale e senza vendita frazionata dei singoli appezzamenti, tramite recinzioni in rete metallica su pali infissi nel terreno, di colore verde o altro colore di mimesi con l'ambiente circostante. La dimensione minima di ogni partizione dovrà essere di 100 mq, con la possibilità di realizzare ricoveri per attrezzi della dimensione massima di 10 mq. La realizzazione di tali orti potrà avvenire anche per parti successive, previa presentazione di progetto unitario da parte del proprietario dell'ambito, da cui si evincano i caratteri uniformi e compatibili delle sistemazioni (recinzioni, edifici accessori), nonché l'eventuale realizzazione di reti di irrigazione.

Nelle zone agricole le recinzioni sono consentite solo per l'abitazione e le pertinenze della stessa e possono essere costituite da siepi e/o rete metallica con fondazione interrata e/o altri elementi trasparenti con fondazione interrata che si inseriscano armonicamente nel contesto del paesaggio e comunque con un rapporto massimo di mq. 10,00 di superficie cintata ogni mq di superficie coperta. Tali recinzioni dovranno essere mascherate, verso il lato esterno, da siepi vegetali di specie autoctone.

Sono anche consentite le recinzioni di orti ed apicoltura purché realizzate con le stesse modalità di cui sopra.

Ai fini della salvaguardia delle aree agricole il divieto di cui sopra vige con le seguenti eccezioni:

- recinzioni temporanee a protezione di nuove piantagioni e colture pregiate o di particolare valore economico, da dimostrarsi con la presentazione di apposito piano aziendale di produzione. In questo caso la recinzione temporanea non può comunque essere estesa a tutte le aree del fondo ma deve sempre garantire elementi di permeabilità e connessione ecologica con gli ambiti naturali o le aree libere confinanti;
- recinzioni per animali, realizzabili unicamente con staccionate in legno formate da pali e traversi, a luce libera senza ausilio di reti o teli e con divieto di realizzazione di zoccolature di base, oppure con pali e fili, anche elettrificati per animali se opportunamente segnalate.

Resta comunque obbligatorio il mantenimento e il recupero dei muri o delle recinzioni poste a contenimento del terreno ed esistenti alla data di adozione del PRG.

---

ART. 47- PRESCRIZIONI SPECIALI PER L'EDIFICAZIONE NELLE AREE AGRICOLE DI FRANGIA URBANA

Le aree agricole di frangia urbana sono le porzioni di territorio agricolo di cintura del tessuto urbano, che svolgono un ruolo di cerniera (di mitigazione e integrazione ambientale) tra tessuto agrario e tessuto urbano.

Essi sono caratterizzati dal possibile uso improprio delle aree che determinano la perdita di caratteri di naturalità e qualità ambientale con una generalizzata detrazione dei caratteri paesistici delle aree libere e delle aree costruite contermini.

Ai fini della salvaguardia dei caratteri di qualità esistente o attesa, il divieto di edificazione è esteso anche agli edifici e alle strutture agrarie, fatte salve le strutture esistenti con possibilità di ampliamento contenuto entro il 50% delle superfici coperte alla data di adozione del PRG, da realizzarsi comunque all'interno dei perimetri dei nuclei rurali produttivi individuate dalle tavole di piano.

I fondi agricoli ricompresi all'interno delle aree di frangia urbana partecipano, comunque, alla capacità edificatoria complessiva dell'azienda agraria interessata, secondo i disposti dell'art. 25 della LR 56/77. ma la realizzazione fisica degli edifici e delle attrezzature dovrà avvenire negli altri ambiti agricoli individuati dalle tavole di piano.

Fatte salve le attività già insediate, è comunque vietato l'allevamento di animali (escluso quello finalizzato al consumo familiare) e la realizzazione di recinzioni per animali.

Non è ammessa la movimentazione del terreno o le alterazioni dell'andamento geomorfologico originario del territorio. Laddove tali interventi si rendano indispensabili per il mantenimento o il miglioramento dell'equilibrio idrogeologico delle aree l'intervento dovrà essere eseguito, previa presentazione di progetto edilizio presso gli uffici comunali, con il ricorso alle tecniche della bioingegneria.

---

#### ART. 48- AREE BOSCHIVE, FILARI O RIVE BOSCHIVE

---

##### 48.1 – AREE BOSCHIVE - TERRITORI A PREVALENTE COPERTURA BOSCATATA (ART. 16 PPR)

La cartografia del PRG individua le aree a bosco esistenti alla data di adozione della variante Generale.

Esse sono individuate con recepimento delle aree boscate riconosciute come tali dalla Cartografia Forestale Regionale, secondo l'ultimo aggiornamento disponibile.

In attuazione della legislazione di settore, sono obiettivi prioritari del Comune il potenziamento, il miglioramento e il presidio delle aree agro-silvo-pastorali del territorio comunale.

Tutte le aree boschive sono comunque sottoposte a vincolo paesaggistico di cui alla lettera g) comma 1 art. 142 del D.Lgs. 42/2004.

Gli interventi di trasformazione del bosco, nello stato di fatto individuato dalle tavole del PRG o formati in tempi successivi all'adozione della presente Variante Generale, sono vietati, fatte salve le autorizzazioni rilasciate dagli enti competenti (Provincia).

Il taglio dei boschi è soggetto al rispetto del Regolamento forestale regionale, mentre sono vietati, salvo specifica autorizzazione (ai sensi dell'art. 19 l.r. 4/2009), gli interventi finalizzati a un'utilizzazione del suolo diversa da quella forestale.

In considerazione del carattere dinamico del vincolo boschivo, ove l'evoluzione (spontanea o meno) degli assetti vegetazionali non boschivi alla data di adozione della Variante Generale può determinare, in tempi successivi, la formazione di aree a bosco ai sensi della legislazione vigente (l.r. 4/2009 e s.m.i. alla data di adozione della Variante Generale), la cartografia del PRG individua anche le "Aree agricole in evoluzione - coperture arboree non boschive". Tali aree sono quelle in cui si manifestano già, alla

data di adozione della variante, processi spontanei di crescita arborea, al momento non ancora classificabili quali bosco.

Ogni intervento di trasformazione del suolo che interessi le “Aree agricole in evoluzione - coperture arboree non boschive” deve essere preceduto dalla redazione di una perizia agronomica asseverata (da rendersi nelle forme previste dal regolamento Forestale Regionale) che attesti l’assenza di boschi ai sensi di legge.

Allo stesso modo, gli interventi di trasformazione del suolo riguardanti aree in cui risulti una presenza vegetazionale arborea, pur se non censita dalla cartografia del PRGC, è soggetta alle prescrizioni di cui al comma precedente.

Le aree boschive presenti su quota parte del mappale 530, nonché sui mappali 56 e 57 del Foglio 1 del catasto comunale e classificate dal PRGC come Aree per impianti produttivi esistenti di cui all’art. 38 delle presenti norme, non sono riportate in cartografia per esigenze di restituzione cartografica. Su di esse grava comunque il vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs.42/2004.

---

#### 48.2 – FILARI O RIVE BOSCHIVE

La cartografia del PRGC individua, sulla base della pianificazione sovraordinata o da analisi dirette, le presenze vegetazionali, spontanee o di impianto, a carattere lineare, costituite da filari arborei e arbustivi o siepi.

I filari o le rive boschive rilevate dalla cartografia di Piano, pur non costituendo elementi vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, costituiscono importanti elementi del paesaggio e della biodiversità locale.

Essi pertanto vanno mantenuti e tutelati.

Per comprovate esigenze agronomiche tali elementi possono essere oggetto di intervento di trasformazione.

In tal caso, tuttavia, l’intervento è ammesso previa presentazione e autorizzazione di un progetto di compensazione e riqualificazione ambientale degli ambiti interessati dall’intervento, anche con possibilità di compensazione ambientale in ambiti contigui, ai fini della ricostruzione di elementi di paesaggio tipici del paesaggio delle baragge.

---

#### ART. 49 - NORME PARTICOLARI PER GLI EDIFICI ESISTENTI NEL TERRITORIO AGRICOLO, ADIBITI AD USI EXTRAGRICOLI O ABBANDONATI

In tutti i casi in cui la tavola di piano individui edifici rurali di carattere storico testimoniale, gli interventi edilizi ammessi non possono eccedere l’intervento di risanamento conservativo (RC) normato dal precedente articolo 13.2, secondo le modalità ivi indicate.

In genere sono contemplati i seguenti casi :

##### **a) edifici adibiti ad usi extragricoli**

E' ammesso il recupero degli edifici accessori esistenti o l'adeguamento igienico-funzionale degli edifici principali per utilizzo anche residenziale.

L'ampliamento ammissibile per tale adeguamento non potrà essere superiore ad un incremento di superficie pari a mq. 25,00 utili.

Gli eventuali incrementi dovranno assicurare la continuità e la congruenza tipologica- ambientale dell'edificio esistente

**b) edifici rurali abbandonati, di cui viene richiesto il recupero senza cambiamento di destinazione d'uso.**

La destinazione d'uso è confermata, purché si tratti di edifici esistenti alla data di approvazione del P.R.G., autorizzati e/o accatastati; su tali edifici sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria (MO)
- manutenzione straordinaria (MS)
- restauro e risanamento conservativo (RC)
- ristrutturazione edilizia (RE)
- demolizione (D) senza ricostruzione

I soli aventi titolo così come definiti dall'art. 25 della L.R. 56/77 potranno apportare modifiche volumetriche, così come la demolizione con ricostruzione, applicando i parametri dettati per le singole zone agricole.

Gli edifici rurali abbandonati di cui viene richiesto il recupero con il cambiamento di destinazione d'uso possono essere trasformati per residenza temporanea (seconda casa) o permanente o per agriturismo, purché accatastati e/o autorizzati ed indicati nelle planimetrie del P.R.G.; per essi, nei limiti della volumetria esistente, sono ammessi gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione (art. 11, 12 precedenti), di restauro e risanamento conservativo (art. 13 precedente).

Nel caso di edifici in parte diroccati, per i quali vi è evidente riscontro anche di altezza e di imposta di copertura è ammesso il recupero senza lo stravolgimento della tipologia edilizia con la ripetizione delle forme e dei materiali originari.

Gli edifici diroccati non potranno essere riedificati.

Sono ammesse esclusivamente limitate manomissioni del suolo circostante per ricavi di accessi veicolari all'immobile, rilasciabili con Permesso di Costruire.

Il recupero dei fabbricati extragricoli non deve comunque comportare l'apertura di nuove strade.



## TITOLO IV - SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE

### CAPO I – BENI CULTURALI

#### ART.50 – TUTELA DEI BENI STORICO ARCHITETTONICI DI CUI AL D.LGS 42/2004

I beni storici e culturali e paesaggistici vincolati a norma del D.lgs. 42/2004 nel Comune di Ponderano sono:

- a) Chiesa parrocchiale di San Lorenzo, Oratorio di S.Giovanni Battista, oratorio di san Filippo Neri, ai sensi della lettera f) 4° comma art.10 del D.lgs. 42/2004, di cui al decreto di tutela in data 10 ottobre 1908;
- b) Ricetto – resti di torrione d'entrata del Castello, ai sensi della lettera f) 4° comma art.10 del D.lgs. 42/2004, di cui al decreto di tutela in data 28 luglio 1908;
- c) Casa con affresco (ex via Cortina 29,,), ai sensi della lettera f) 4° comma art.10 del D.lgs. 42/2004, di cui al decreto di tutela in data 10 ottobre 1908;
- d) Casa antica con portico, situata accanto alla torre di ingresso al Castello, ai sensi della lettera f) 4° comma art.10 del D.lgs. 42/2004, di cui al decreto di tutela in data 10 ottobre 1908;
- e) Casa con affresco del XV secolo, , ai sensi della lettera f) 4° comma art.10 del D.lgs. 42/2004, di cui al decreto di tutela in data 28 luglio 1908;
- f) Cappella dei SS Francesco e Sebastiano (resti nei pressi del cimitero) e Chiesa di San Rocco al Cimitero, , ai sensi della lettera f) 4° comma art.10 del D.lgs. 42/2004, di cui al decreto di tutela in data 28 luglio 1908;
- g) Edificio pubblico di Piazza Garibaldi 7, con datazione ultrasettantennale;
- h) Edificio pubblico del Municipio, con datazione ultrasettantennale;

I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili ed aree di interesse culturale o paesaggistico, tutelati dalla legge, a termini degli articoli 10 e 142 del D.Lgs. 42/2004, o in base alla legge, a termini degli articoli 10, 136, 143, comma 1, lettera d), e 157, non possono distruggerli, né introdurre modificazioni che rechino pregiudizio ai valori culturali o paesaggistici oggetto di protezione.

Gli interventi edilizi ammessi sugli edifici soggetti a tale vincolo sono unicamente quelli del restauro e del risanamento conservativo.

In caso di intervento edilizio o di trasformazione del territorio, i proprietari hanno l'obbligo di presentare oltre alla documentazione prescritta per il rilascio del permesso di costruire (o

equipollente), idonea documentazione di progetto alle amministrazioni competenti e astenersi dall'avviare i lavori fino a quando non ne abbiano ottenuta l'autorizzazione di legge.

---

ART. 51 – SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO STORICO ED ARTISTICO  
DIFFUSO

Il PRG persegue, attraverso le presenti norme, la tutela del patrimonio storico e artistico diffuso.

---

51.1 – INSEDIAMENTI STORICI DEL SISTEMA RURALE - SISTEMI DI TESTIMONIANZE STORICHE  
DEL TERRITORIO RURALE (ART. 25 PPR)

La cartografia del PRGC individua, all'esterno del Centro Storico, i seguenti insediamenti del sistema rurale originario:

1. Cascina La Carbonera
2. Cascina Marmaglia
3. Cascina La Guardia
4. Cascina Tondino (ora Pozzoglio)
5. Cascina "Rassietta"
6. Cascina "Nuova"

Gli interventi edilizi riguardanti tali ambiti sono volti alla tutela dei caratteri storici e architettonici originari, nonché al recupero degli elementi di linguaggio eventualmente perduti o contaminati. Essi sono pertanto soggetti alla normativa di cui agli articoli 13.2, 14.1 e 14.2 delle presenti norme.

In particolare, per gli edifici originari individuati dalla cartografia del PRGC (*Edifici di carattere storico - testimoniale esterni al centro storico*) è prescritta la possibilità di intervento solo sino alla Ristrutturazione Edilizia semplice RE1 normata dall'art.14.1.

La stessa categoria di intervento (o inferiore) dovrà interessare anche gli eventuali ulteriori edifici limitrofi a quelli individuati dalla cartografia di piano, laddove dalla documentazione storico testimoniale obbligatoriamente da prodursi in sede di richiesta di rilascio del titolo abilitativo se ne verifichi l'eventuale carattere storico/testimoniale.

Il progetto di ristrutturazione dovrà coinvolgere, anche, le aree di pertinenza dell'edificio, per le quali si prescrive il mantenimento delle sistemazioni originarie o il ricorso a sistemazioni esterne (pavimentazioni, manufatti di arredo, sistemazioni a verde, ecc...) riconducibili al linguaggio della tradizione costruttiva locale.

Per gli edifici ricadenti in ambiti agricoli, le destinazioni d'uso ammissibili e le altre regolamentazioni d'uso sono quelle normate dal CAPO V delle presenti norme, con particolare riferimento agli articoli 46, 47 e 49.

Per gli edifici ricadenti in aree residenziali del tessuto urbano consolidato, le destinazioni d'uso ammesse sono quelle delle aree residenziali edificate AER di cui all'art. 33 delle presenti NTA.

---

## 51.2 – COMPONENTI STORICO CULTURALI MINORI

La cartografia del PRGC individua le seguenti componenti storico culturali minori:

1. Affresco via Lamarmora 20
2. Affresco via dal Pozzo della Cisterna 21
3. Cappella dei SS. Francesco e Sebastiano

Per tali elementi è prescritto il mantenimento.

In sede di rilascio del titolo abilitativo per interventi manutentivi delle facciate, dovranno essere valutate le eventuali necessità di recupero o restauro delle effigi murarie presenti.

## CAPO II – AREE DI VALORE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE

---

### ART.53 – TUTELA DEI BENI PAESISTICO AMBIENTALI DI CUI AL D.LGS 42/2004

I beni culturali e paesaggistici vincolati a norma del D.lgs. 42/2004 nel Comune di Ponderano sono:

- a) Fascia di tutela del Torrente Oremo e Bolume, ai sensi della lettera c, 1° comma, art.142 del D.lgs. 42/2004, estesa al corso fluviale e alle relative sponde per una fascia di 150 metri ciascuna;
- b) Aree boscate ai sensi della lettera g, 1° comma, art.142 del D.lgs. 42/2004, ovvero i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento;
- c) Aree gravate da usi civici, ai sensi della lettera h, 1° comma, art.142 del D.lgs. 42/2004.

Ai sensi della lettera a) comma 2 art. 142 del D.Lgs.42/2004 non sono sottoposte a vincolo paesaggistico le aree sopra indicate se alla data del 6 settembre 1985 erano delimitate negli strumenti urbanistici vigenti come zone territoriali omogenee A e B ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

Le fasce di rispetto del vincolo paesaggistico di cui all'art.42/2004 non comprendono pertanto le aree che rispondono ai requisiti di cui al comma precedente.

Nelle aree di cui al precedente punto a) ferme restando le prescrizioni del PAI, nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione di bacino per quanto non attiene la tutela del paesaggio, valgono le seguenti prescrizioni:

- a. le eventuali trasformazioni ammesse ai sensi delle presenti norme devono garantire la conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il corso d'acqua, anche attraverso la ricostituzione della continuità ambientale del fiume e il miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico/ecologiche, tenendo conto altresì degli indirizzi predisposti dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI e di quelli contenuti nella Direttiva Quadro Acque e nella Direttiva Alluvioni;
- b. la realizzazione degli impianti di produzione idroelettrica deve rispettare gli eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua quali cascate e salti di valore scenico, nonché essere coerente con i criteri localizzativi e gli indirizzi approvati dalla Giunta regionale.

Nei territori di cui alla precedente lettera b) per la gestione delle superfici forestali si applicano le disposizioni di cui alla l.r. 4/2009 e relativi provvedimenti attuativi.

I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili ed aree di interesse paesaggistico, tutelati dalla legge, non possono distruggerli, né introdurvi modificazioni che rechino pregiudizio ai valori culturali o paesaggistici oggetto di protezione.

In caso di intervento edilizio o di trasformazione del territorio, i proprietari hanno l'obbligo di presentare oltre alla documentazione prescritta per il rilascio del permesso di costruire (o equipollente), idonea documentazione di progetto alle amministrazioni competenti e astenersi dall'avviare i lavori fino a quando non ne abbiano ottenuta l'autorizzazione di legge.

---

ART.54 - AMBITI DI VALORE PAESISTICO – TRASPOSIZIONE A SCALA LOCALE DEGLI ELEMENTI DI VALORE PAESISTICO INDIVIDUATI DAL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (PPR)

Le presenti norme e le indicazioni cartografiche del PRGC definiscono il regime di tutela e valorizzazione degli elementi di valore paesaggistico individuati dal PPR (approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017) per il territorio comunale, e precisamente:

***a) Il Centro Storico di Ponderano – Morfologia Urbana consolidata dei centri minori (art.35 PPR)***

Il PRGC individua, ai sensi del comma 6 art. 12 L.r.56/77, il Centro Storico. Attraverso l'apposita sezione normativa, di cui al precedente art. 32, e la cartografica di piano definisce le azioni di salvaguardia e valorizzazione degli elementi di emergenza storico/architettonica e degli altri

elementi di integrità della matrice storica originaria (impronta urbana del sistema edificato, quale articolazione e successione delle parti edificate, degli spazi pubblici, della viabilità storica, delle aree scoperte pertinentziali e cultura materiale dei sistemi costruttivi e dei linguaggi architettonici originari).

**b) Le Componenti storico culturali delle strutture insediative storiche con forte identità morfologica (art. 24 PPR)**

Corrispondono ai beni tutelati ai sensi della Parte Seconda – Beni culturali - del D.Lgs 42/2004, ovvero:

1. Chiesa di San Lorenzo
2. Chiesa di San Giovanni Battista
3. Casa antica con corte del complesso parrocchiale
4. Ricetto di Ponderano - antico ingresso al Castello
5. Oratorio di San Filippo Neri
6. Chiesa di San Rocco al Cimitero

Anche con riferimento ai contenuti del precedente articolo 50, per essi si applicano i regimi di tutela previsti dalla legislazione nazionale e dalla pianificazione sovraordinata.

**c) Le Componenti storico culturali dei sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale (art. 25 PPR)**

Corrispondono agli insediamenti rurali di matrice storica, esterni al Centro Storico principale e generalmente ancora organizzati per nuclei distinti e isolati all'interno del sistema rurale. Essi sono riconosciuti, dalla cartografia del PRGC, nei seguenti insediamenti:

1. Cascina La Carbonera
2. Cascina Marmaglia
3. Cascina La Guardia
4. Cascina Tondino (ora Pozzoglio)
5. Cascina "Rassietta"
6. Cascina "Nuova"

Attraverso le norme di tutela generale del tessuto rurale di cui al Capo V delle presenti norme e delle specifiche norme di tutela indicate all'art. 49 delle presenti norme, il PRGC ne persegue la conservazione e la valorizzazione coerente con gli usi pregressi o con i nuovi usi consentiti.

**d) Le componenti naturalistico ambientali delle fasce fluviali - Zona Fluviale Allargata (art. 14 PPR)**

Il PRG definisce a scala locale le fasce di rispetto, ai sensi della lettera c) comma 1 art. 142 del D.Lgs 42/2004, dei torrenti Oremo e Bolome, corrispondente alla Zona Fluviale Allargata del PPR. All'interno di tale fascia il PRGC limita le trasformazioni del suolo a quelle unicamente ammesse per la conduzione rurale dei fondi agricoli. Partecipa al processo di salvaguardia e tutela generale l'individuazione, a scala comunale, degli elementi costitutivi della Rete Ecologica Provinciale, di cui i torrenti Oremo e Bolome sono parte integrante anche per la strutturazione della rete verde regionale.

**e) Le componenti naturalistico ambientali delle aree baraggive - Aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari (art. 19 PPR)**

Il PRG definisce a scala locale l'ambito di riconoscibilità delle originarie aree baraggive e attraverso le presenti norme (Capo V) partecipa alla tutela degli elementi di biodiversità presenti (elementi boschivi, filari arborei e arbustivi, siepi e filari). Il regime di tutela generale è coadiuvato dall'individuazione cartografica dei principali elementi vegetazionali presenti sul territorio o dei tessuti vegetazionali in fase evolutiva.

**f) Le componenti naturalistico ambientali delle aree boscate - Territori a prevalente copertura boscata (art. 16 PPR)**

Il PRG individua a scala locale le aree boscate sottoposte a regime di tutela paesistica ai sensi della lettera g, comma 1 art. 142 del D.Lgs 42/2004. Alla luce della natura dinamica del regime di vincolo connesso alla continua evoluzione dei sistemi boscati, la cartografia del PRGC coadiuva l'azione di tutela attraverso l'individuazione delle aree già interessate da processi evolutivi che potrebbero determinare la formazione di nuove aree boschive. La normativa del PRGC indica le modalità operative per la verifica della formazione di eventuali nuovi vincoli in aree interessate da trasformazione del suolo.

Il PRGC riconosce, anche, gli altri elementi morfologico insediativi individuati dal PPR e implementa modalità di uso del suolo con essi coerenti. In particolare, nelle aree corrispondenti ai **Varchi tra aree edificate di cui all'art. 34 delle NTA del PPR**, sono vietati interventi di trasformazione di uso del suolo o di edificazione che ne minimo gli attuali caratteri di consistenza e conformazione.

I committenti e i progettisti degli interventi ammessi, nonché degli strumenti di pianificazione attuativa, sono tenuti al rispetto del contesto paesaggistico ed ambientale e a garantire la coerenza delle opere e delle previsioni dei piani, oltre che con i contenuti delle presenti norme, anche con i contenuti e gli indirizzi del Piano Paesaggistico Regionale.

Su tutto il territorio comunale è vietata la circolazione fuori strada, a scopo diportistico, di mezzi motorizzati. L'Amministrazione Comunale, di concerto con gli altri enti eventualmente competenti, regola le modalità di accesso alla viabilità agrosilvopastorale a specifiche categorie di utenti.

ART. 55 - SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE DEI VALORI PAESAGGISTICI E AMBIENTALI  
DIFFUSI – INDIVIDUAZIONE E TUTELA DEGLI ELEMENTI DELLA RETE  
ECOLOGICA PROVINCIALE

Il PRG, attraverso i suoi elaborati, persegue la salvaguardia dei valori paesaggistici diffusi, cioè anche degli aspetti di rilevanza paesistica eventualmente non tutelati per legge.

Gli ambiti agricoli di cui agli articoli da 42 a 47 delle presenti norme sono riconosciuti quali ambiti di interesse paesaggistico, da tutelare e difendere con l'applicazione delle presenti norme tecniche.

Il PRG, attraverso i suoi elaborati grafici, individua, quale atto di maggior definizione, le aree del territorio comunale che appartengono alla Rete Ecologica provinciale (REP) secondo le indicazioni del PTCP vigente, in gran parte coincidenti con l'incisione valliva del Torrente Oremo e del Torrente Bolome.

In tali aree sono sempre consentiti i progetti attuativi per la costruzione della Rete Ecologica Regionale e Provinciale, nonché di tutte le opere che partecipino ad elevare i gradi di connessione delle diverse parti del territorio o la tutela o riqualificazione della biodiversità locale.

Nelle aree ricomprese nella rete ecologica provinciale sono sempre vietati:

- la chiusura di sentieri esistenti e di altre vie verdi (greenways), salvo che per esigenze di incolumità pubblica e di tutela ambientale;
- l'alterazione delle tipologie dei materiali di sentieri e manufatti di valore storico-testimoniali.
- la distruzione o l'alterazione di zone umide, vegetazione baraggiva, prati magri, boschi;
- l'introduzione nell'ambiente naturale di specie o sottospecie arboree ed arbustive estranee agli ecosistemi presenti nel territorio comunale. Tale prescrizione non si estende alla coltivazione di specie di utilizzo agricolo né si applica nei giardini pubblici e privati.
- le trasformazioni del territorio che riducano la biodiversità o che costituiscano una minaccia per le specie (animali e vegetali) presenti;
- la realizzazione di manufatti che interrompano la continuità ecologica;
- la realizzazione di percorsi, finalizzata alla fruizione turistica o naturalistica, non deve comportare l'utilizzo di pavimentazioni in conglomerato cementizio, bituminoso o altro tipo di pavimentazione estranea ai caratteri della tradizione locale.

Inoltre:

- a) è vietato eliminare le specie vegetali autoctone appartenenti all'orizzonte fitoclimatico locale, nonché realizzare interventi che ne compromettano la persistenza;
- b) è vietato alterare il reticolo idrico superficiale e alterare le condizioni di deflusso superficiale delle acque, ivi compresa l'installazione di impianti di produzione energetica, di estrazione di sabbie e ghiaie. In diretta prospicenza dei fiumi Oremo e Bolome, anche sulla base delle disposizioni della Giunta regionale in materia, sono vietati anche gli interventi di sistemazione agraria, di edificazione di fabbricati o impianti anche a scopo agricolo. Sono ammessi interventi solo al fine di migliorare le condizioni di equilibrio del sistema idrografico locale;
- c) non è ammessa l'impermeabilizzazione dei suoli, ad eccezione di interventi residuali connessi a particolari pratiche agrarie;
- d) gli interventi di trasformazione del suolo o delle sponde dei fiumi, laddove ammessi ai sensi delle presenti norme o delle leggi di settore, dovranno fare ricorso prioritario a tecniche di ingegneria naturalistica.



ART. 56 - DISCIPLINA GENERALE DEGLI AMBITI VINCOLATI

I beni e le aree sottoposti ad un regime di vincolo, a norma della legislazione vigente e dei piani sovraordinati, sono individuati dalle tavole del PRG, con particolare riferimento alle tavole 3.2.n e 3.4.

Per quanto eventualmente non individuato nelle tavole grafiche, valgono le disposizioni della legislazione vigente in materia di beni ed aree soggette a regime di vincolo, oltre a quanto prescritto agli articoli di cui al presente Titolo.

Ai beni e alle aree interessate da un regime di vincolo sono applicabili gli indici di edificabilità territoriale o fondiaria degli ambiti su cui ricadono. Eventuali limitazioni alla possibilità di esercitare tale diritto sono previste dalla normativa vigente e negli articoli successivi.

ART. 57 - VINCOLI AMMINISTRATIVI

I vincoli amministrativi presenti o istituiti sul territorio comunale sono:

57.1 - FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE.

E' la fascia di rispetto definita dall'art. 338 del RD 27 luglio 1934 come modificato dalla Legge 166/2002.

Essa è individuata dal PRGC ai sensi del comma 4 art. 27 della LR 56/77 e ai fini dell'applicazione dei commi da 5 a 6 *quater* dello stesso art. 27/LR56/77.

**All'interno della fascia di rispetto di duecento metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale è fatto divieto di costruire nuovi edifici. Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, nonché l'ampliamento funzionale all'utilizzo degli edifici stessi, nella percentuale massima del 10 per cento della SL.**

Nella fascia di rispetto è consentita la realizzazione di infrastrutture, parchi, giardini, parcheggi pubblici o di uso pubblico e attrezzature di servizio all'impianto cimiteriale.

Ai sensi del comma 6 ter dell'articolo 27 della LR 56/77, per consentire la previsione di opere pubbliche o interventi urbanistici, pubblici o privati di rilevante interesse pubblico, purché non ostino ragioni igienico-sanitarie, il consiglio comunale può approvare, previo parere favorevole della competente ASL, la riduzione della fascia di rispetto dei cimiteri, purché non oltre il limite di cinquanta metri, tenendo conto di eventuali elementi di pregio presenti nell'area.

É comunque consentita la conduzione ad orto urbano delle aree ricadenti nella fascia di rispetto, da condursi con forme e modalità rispettose del valore simbolico del luogo.

Ai fini di una compiuta tutela paesistica del carattere simbolico del cimitero, le aree ricomprese nella fascia di rispetto vengono qualificate dalle tavole di Piano come "Aree urbane di valenza ambientale per la salvaguardia cimiteriale".

Per le porzioni di tali aree esterne alla fascia di rispetto cimiteriale valgono le stesse prescrizioni indicate ai precedenti commi, fatta salva la possibilità di realizzare recinzioni e accessori per la conduzione di orti e giardini nella quantità massima di 1/10 dell'area. In tal caso le recinzioni dovranno essere realizzate in rete metallica su pali e schermate, verso l'esterno, da opportune siepi vegetazionali. Gli edifici accessori dovranno avere le stesse caratteristiche indicate per quelli ammessi in zona agricola per la conduzione di orti privati, e dovranno comunque essere occultati alla pubblica vista per mezzo di siepi vegetazionali (anche con l'ausilio delle stesse siepi previste per le recinzioni).

---

#### 57.2 - FASCIA DI RISPETTO DEL DEPURATORE.

E' la fascia di rispetto di 100 m definita dal punto 1.2 dell'allegato 4 della Delibera 4 febbraio 1977 del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento e individuata dalla cartografia del PRG.

All'interno di tale fascia vige un vincolo di inedificabilità assoluta, fatto salvo il mantenimento degli edifici, delle strutture e degli impianti esistenti.

Per gli edifici e le attrezzature esistenti all'interno della fascia di rispetto sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, oltre interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e di risanamento conservativo, oltre che ristrutturazione edilizia.

In caso di sostituzione edilizia (demolizione con ricostruzione su diverso sedime e con diversa localizzazione) sono ammessi spostamenti di volumetria e di sedime unicamente finalizzati ad ampliare la distanza preesistente dal limite di rispetto.

Eventuali modifiche del disegno e della profondità della zona di rispetto del depuratore conseguenti ad interventi sugli impianti non necessitano di variante al PRG.

Ai fini della disciplina urbanistica, ad eccezione dei vincoli all'edificazione, in tali aree si applicano le norme specifiche delle relative zone urbanistiche.

É comunque consentita la coltivazione agricola delle aree ricadenti nella fascia di rispetto.

---

#### 57.3 - DISTANZE DI PRIMA APPROSSIMAZIONE DALLE LINEE DEGLI ELETTRODOTTI.

Nella cartografia del PRG sono indicate le linee di alta tensione presenti sul territorio comunale.

Alla luce della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto di cui all'art.6 del DPCM 8 luglio 2003, approvata con D.M. 29 maggio 2008 e relativi allegati, la distanza di prima approssimazione è fornita dagli enti gestori relativamente a ciascun lato dell'asse di percorrenza dell'elettrodotto.

La DPA corrisponde ad una distanza dal centro della linea, proiettata in pianta sul livello del suolo, che garantisce che ogni punto proiettato sul suolo esternamente alla DPA si trovi anche all'esterno della fascia di rispetto da tenersi nell'edificazione.

Nel caso di richiesta di edificazione in prossimità di elettrodotti e internamente alla DPA, i richiedenti dovranno calcolare la specifica fascia di rispetto da tenersi nell'edificazione con la metodologia definita dal D.M. 29 maggio 2008 (G.U. 5 luglio 2008 n. 156, S.O.) "Metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti".

Per fascia di rispetto di cui al precedente comma deve intendersi lo spazio circostante ad 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 ammissibile fissato dalla legge.

Nella progettazione di nuove aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore giornaliere che si trovano in prossimità di linee elettriche, sottostazioni e cabine di trasformazione si deve tener presente il rispetto dell'obiettivo di qualità ( 3 microtesla) definito nel D.P.C.M. 08/07/2003, ovvero che nelle fasce di rispetto calcolate secondo il D.M. 29/05/2008, non deve essere prevista alcuna destinazione d'uso che comporti una permanenza prolungata oltre le quattro ore giornaliere.

Nel caso in cui nelle fasce di rispetto siano localizzati spazi destinati al parcheggio o alla permanenza temporanea ed occasionale di persone dovranno obbligatoriamente essere messe in campo misure preventive per il rischio alla salute umana quali adeguata sorveglianza e opportuna cartellonistica di informazione.

Dovranno in ogni caso essere recepiti i pareri autorizzativi di legge.

Ai fini della disciplina urbanistica, ad eccezione dei vincoli all'edificazione, nelle aree ricadenti all'interno della Distanza di prima approssimazione (Dpa) si applicano le norme specifiche delle relative zone urbanistiche.

Le aree edificabili che ricadono in fascia di rispetto concorrono comunque alla determinazione della capacità edificatoria dei lotti.

---

#### 57.4 - FASCE DI RISPETTO DELLE STRADE ESISTENTI E DI NUOVA PREVISIONE

Le tavole del PRG individuano le strade esistenti e di progetto (tavv. 3.2.n e tav 3.3).

I tracciati esistenti e di progetto sono salvaguardati dalle fasce di rispetto definite dal D.Lgs. 285/92 e dal DPR 495/92, così come declinate, per il sistema viario di Ponderano, dal precedente articolo 31 delle presenti NTA.

---

#### 57.5 - FASCE DI RISPETTO DA GASDOTTI.

Il PRG individua nella sua strumentazione cartografica i gasdotti SNAM che interessano il territorio comunale.

Ai sensi del DM 24.11.1984 e del DM 17.04.2008, sono indicate le fasce di rispetto dalle condotte in pressione. Tali fasce, tuttavia, sono da intendersi come indicative, in quanto la posizione del tracciato deriva da un' interpretazione della cartografia 1/25.000 fornita da SNAM e non da un rilievo del tracciato.

Pertanto le fasce di rispetto indicate sono da intendersi come fasce di attenzione, all'interno o in prossimità delle quali occorre procedere, prima dell'ottenimento dei titoli abilitativi di interventi di trasformazione del suolo, al rilievo topografico di dettaglio (anche tramite richiesta all'ente gestore) finalizzato alla precisa individuazione del gasdotto, nonché all'ottenimento del nulla osta autorizzativo da parte dell'ente gestore in merito alle distanze di sicurezza da rispettare negli interventi.

---

#### 57.6 - FASCIA DI RISPETTO ELIPORTUALE

Le tavole di piano individuano la fascia di rispetto della base operativa dell'elisoccorso dell'ospedale di Biella.

La fascia di rispetto è finalizzata a garantire la sicurezza del volo degli aeromobili durante il decollo o l'approccio all'aviosuperficie della base operativa. In tale fascia è fatto obbligo di mantenere le altezze massime di edifici, manufatti, strutture, pali, antenne, essenze vegetali, e ogni altro elemento sia fisso, sia temporaneo, al di sotto della superficie inclinata costituita dal "cono" di sicurezza per il decollo e l'atterraggio degli aeromobili, corrispondente alle quote relative riferite al piano di appoggio del punto di partenza dell'aeromobile, individuato con il simbolo H dalle stesse tavole.

Non essendo disponibile la quota altimetrica di tale punto di partenza, le tavole di piano indicano solamente la differenza di quota che individua la porzione inferiore del "cono" di cui sopra.

In sede di eventuale progettazione di interventi edilizi, laddove ammissibili ai sensi delle presenti norme, il progetto dovrà contenere un rilievo plani altimetrico di dettaglio sia delle aree interessate sia del punto di partenza delle aeromobili.

In ogni caso, ogni intervento di trasformazione del suolo o di edificazione posto all'interno o in prossimità della fascia di rispetto dell'eliporto è soggetto al rispetto del Regolamento ENAC del 20.10.2011 e s.m.i. per la costruzione ed esercizio di eliporti, che costituisce fonte normativa prevalente a tutti gli effetti in caso di incongruità con la trasposizione cartografica del vincolo.

---

#### ART. 57 BIS – AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO – NORME DI TUTELA

Costituiscono aree a rischio archeologico le aree ricomprese nel Centro Storico e nei nuclei di antica formazione individuati dalle cartografie del PRGC.

Per esse sono dettate le seguenti **norme di tutela**:

1. Nelle parti di territorio perimetrato come Centro Storico o Nuclei di antica formazione (comprensivi di edifici ecclesiastici e delle loro adiacenze) è prescritto, per gli interventi che vadano a intaccare porzioni di sottosuolo non ancora manomesso da precedenti lavori, la presentazione degli elaborati di progetto alla Soprintendenza prima del rilascio del Permesso di Costruire. La Soprintendenza esprimerà il proprio parere di competenza per la tutela archeologica, al quale ci si dovrà attenere per la realizzazione dell'opera.

2. Qualunque rinvenimento di natura archeologica o paleontologica che avvenga sul territorio comunale, anche esternamente ai perimetri su indicati, è soggetto alle forme di tutela di cui al D.Lgs. 42/2004 e smi.
3. Nelle aree interessate da progetti per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, pur in assenza di specifiche perimetrazioni espresse in questa sede, si procede alla verifica preventiva dell'interesse archeologico secondo quanto prescritto dall'art.25 del D.lgs. n.50/2016 e smi.

---

#### ART. 58 – AREE GRAVATE DA USI CIVICI

Sul territorio comunale non sono presenti aree gravate da usi civici.

---

#### ART. 59 - VINCOLI DI DIFESA DEL SUOLO

I vincoli di difesa del suolo presenti nel territorio comunale sono:

---

##### 59.1 - ZONA DI RISPETTO DEI POZZI AD USO POTABILE

Sono le aree di salvaguardia atte a assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle risorse idriche destinate al consumo umano istituite ai sensi dell'art. 94 del D.lgs. n. 152/2006 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le aree di salvaguardia, come individuate sugli elaborati grafici dell'indagine geologico tecnica del territorio comunale, e riportate sulle tavole del PRG sono distinte nelle seguenti zone:

1. Zona di Tutela assoluta. Le zone di tutela assoluta dei pozzi pubblici ad uso potabile, previste dall'art.94 comma 3 del D.lgs. 152/2006, aventi una estensione minima di 10 mt. di raggio dal punto di captazione, devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio;
2. Zona di rispetto e di protezione. L'estensione delle zone di rispetto di tipo geometrico deve essere di 200 m di raggio dal punto di captazione ed approvvigionamento ad uso idropotabile (art. 94 comma 6 D.lgs. 152/06).

In tale area è vietata la presenza di centri di pericolo, quali:

- dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;
- apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;

- apertura di pozzi a eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione e alla protezione delle caratteristiche quali -quantitative della risorsa idrica;
- gestioni di rifiuti;
- stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- pozzi perdenti;
- pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

Le opere o le attività sopra indicate, se presenti nelle zone di rispetto devono essere allontanate ove possibile e in ogni caso devono essere messe in sicurezza.

L'attuazione, in queste zone, di interventi quali:

- fognature;
- edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
- opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio;
- pratiche agronomiche,

è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti a una ripermimetrazione della zona di rispetto secondo i criteri idrogeologico o temporale, con le modalità riportate dalla legislazione regionale di riferimento.

#### 59.2 - PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA E IDONEITÀ ALLA UTILIZZAZIONE URBANISTICA – STUDIO GEOLOGICO TECNICO REDATTO AI SENSI DELLA CIRCOLARE N°7/LAP/1996, ALLEGATO AL PRG.

La tavola 3.4 del PRG riprende i contenuti dello STUDIO GEOLOGICO-TECNICO inerente le verifiche di compatibilità idrogeologica del PRGC ai sensi della Circolare n°7/LAP/1996, allegato al PRGC.

La tavola dei vincoli 3.4 contiene le indicazioni di vincolo derivanti dalla CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA E DELLA IDONEITÀ ALLA UTILIZZAZIONE URBANISTICA – TAV 7 - (scala 1:10.000) prodotta nell'ambito dello studio geologico posto a corredo del PRG.

Le indicazioni della tavola 3.4 del PRG, per quanto esaustiva, deve intendersi come indicativa. In caso di eventuale discordanza o di incompletezza delle indicazioni, fa comunque fede quanto riportato nella tavola G7 dello studio geologico allegato al PRG.

Le classi di idoneità sono state attribuite attenendosi a quanto previsto dalla *“Circolare del Presidente della Giunta Regionale n°7/LAP, approvata in data 6 maggio 1996 - L.R. 5 dicembre 1977, n. 56, e successive modifiche ed integrazioni. Specifiche tecniche per l'elaborazione degli studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici”*. Per meglio evidenziare la natura dei fattori di rischio insistenti sulle porzioni di territorio esaminate, si è ripartita la classe III-A in ulteriori due sottoclassi (III-A-1 e III-A-2).

Si precisa sin d'ora che per l'esecuzione di specifiche indagini finalizzate alla progettazione di nuovi insediamenti, si rimanda alla normativa di settore e più in particolare al **Decreto Ministero Lavori Pubblici, 14 Gennaio 2008** ("*Norme tecniche per le Costruzioni*").

Nella redazione delle indagini geologiche e geotecniche e nelle progettazioni strutturali si dovrà considerare che il Comune di Ponderano è stato inserito in Zona 4 di rischio sismico, ai sensi della D.G.R. 19 gennaio 2010 n. 11-13058 e delle precedenti O.P.C.M. n. 3274/2003 e O.P.C.M. n. 3519/2006.

Nell'ambito delle presenti norme sono recepite le norme previste dalla D.G.R. 07/04/2014, n. 64-7417, con particolare riguardo a ciò che attiene al concetto di "carico antropico" ed a quanto discende dall'abrogazione dell'art. 31 della L.R. 56/77.

#### 59.2.1 CLASSE 2 A

---

*Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso il rispetto di accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme d'attuazione ispirate al D.M. 17/01/2018 (o dalla vigente normativa in materia) e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, nè condizionarne la propensione all'edificabilità. Sarà opportuno effettuare in sede esecutiva opportuna indagine geologica e geotecnica condotta secondo quanto prescritto dal D.M. 17/01/2018 (o dalla vigente normativa in materia).*

Nella classe 2 A rientrano le porzioni di territorio dove le condizioni geomorfologiche, ma soprattutto geolitologiche, determinano situazioni tali da condizionare l'utilizzo urbanistico, richiedendo una progettazione specificamente mirata ad evitare l'ingenerarsi di problematiche di ordine geotecnico.

Rientrano in questa classe settori pedecollinari, debolmente acclivi, settori prossimi a cigli di scarpata, settori adiacenti a elementi idrografici, ove la falda idrica è assai prossima al livello del piano di campagna.

In tali settori la realizzazione di opere di nuova edificazione è ammissibile solo nel caso in cui sia verificata con studi corredati da specifiche prove geognostiche la compatibilità con l'assetto geomorfologico.

La realizzazione delle opere di nuovi interventi edificativi tali da incidere sul suolo di fondazione è subordinata all'esecuzione di indagini geologiche comprendenti:

- esame geologico dell'area estesa ad un intorno adeguato;
- esecuzione di prospezioni geognostiche atte ad evidenziare la situazione litostratigrafica e le attitudini geotecniche dei terreni affioranti;
- esecuzione delle verifiche geotecniche fondamentali (verifiche di portanza, calcolo dei cedimenti e verifica di stabilità dei versanti);
- indicazione delle eventuali opere atte alla stabilizzazione dei versanti, alla regimazione delle acque di ruscellamento superficiale, allo smaltimento delle acque di infiltrazione ed al recupero vegetazionale;

- analisi specifica al riguardo della falda freatica, finalizzata ad accertare la fattibilità di eventuali corpi di fabbrica interrati.

La possibilità di realizzazione di eventuali corpi di fabbrica interrati è ammissibile solo alla luce delle indagini di cui sopra.

#### 59.2.2 CLASSE 2 B

---

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica (debole acclività, presenza di terreni aventi scadenti requisiti geotecnici, falda subaffiorante) possono essere agevolmente superate attraverso il rispetto di accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme d'attuazione ispirate al D.M. 17/01/2018 (o dalla vigente normativa in materia) e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, nè condizionarne la propensione all'edificabilità. Sarà opportuno effettuare in sede esecutiva opportuna indagine geologica e geotecnica condotta secondo quanto prescritto dal D.M. 17/01/2018 (o dalla vigente normativa in materia). In tali settori non sarà consentita la realizzazione di locali interrati per gli edifici di nuova realizzazione. Per l'utilizzo dei locali interrati in edifici esistenti si rimanda a quanto previsto nelle norme del Piano di Protezione Civile Comunale.

Nella classe 2 B rientrano le porzioni di territorio dove le condizioni geomorfologiche, geolitologiche ed in particolare idrogeologiche, determinano situazioni tali da condizionare l'utilizzo urbanistico, richiedendo una progettazione specificamente mirata ad evitare l'ingenerarsi di problematiche di ordine geotecnico.

Rientrano in questa classe settori subpianeggianti o localmente debolmente acclivi, settori prossimi a cigli di scarpata, settori adiacenti a elementi idrografici, ove la falda idrica è assai prossima al livello del piano di campagna.

Si tratta altresì di settori nei quali la superficie freatica può risultare occasionalmente prossima alla quota del piano di campagna, conseguentemente è esclusa la possibilità di realizzare corpi di fabbrica interrati.

In tali settori la realizzazione di opere di nuova edificazione è ammissibile solo nel caso in cui sia verificata con studi corredati da specifiche prove geognostiche la compatibilità con l'assetto geomorfologico.

La realizzazione delle opere di nuovi interventi edificativi tali da incidere sul suolo di fondazione è subordinata all'esecuzione di indagini geologiche comprendenti:

- esame geologico dell'area estesa ad un intorno adeguato;
- esecuzione di prospezioni geognostiche atte ad evidenziare la situazione litostratigrafica e le attitudini geotecniche dei terreni affioranti;
- esecuzione delle verifiche geotecniche fondamentali (verifiche di portanza, calcolo dei cedimenti e verifica di stabilità dei versanti);



- indicazione delle eventuali opere atte alla stabilizzazione dei versanti, alla regimazione delle acque di ruscellamento superficiale, allo smaltimento delle acque di infiltrazione ed al recupero vegetazionale;
- analisi specifica al riguardo della falda freatica, finalizzata ad accertare le problematiche di ordine geotecnico capaci di influire sulle fondazioni.

Per gli edifici esistenti che dispongano di edifici interrati, l'utilizzo e l'accesso agli stessi deve richiamarsi alle specifiche disposizioni contenute nel Piano di Protezione Civile.

### 59.2.3 CLASSE 3

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

- **Per le aree Eea di cui al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), valgono le norme di cui all'art. 9 comma 5;**
- Con riferimento alla D.G.R. 07/04/2014, n. 64-7417, nelle classi terze, il concetto di "incremento del carico antropico" è espresso nell'ALLEGATO A (INDIRIZZI PROCEDURALI E TECNICI IN MATERIA DI DIFESA DEL SUOLO E PIANIFICAZIONE URBANISTICA) con particolare riferimento al punto 6 della PARTE I, ove si specifica che costituiscono "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". Richiamandosi al punto 7.1 della PARTE II, sono descritti puntualmente le situazioni che non comportano carico incremento del antropico e quelle che invece comportano incremento del carico antropico (eventualmente anche modesto come indicato al punto b), come a seguito definito:
  - a. non costituisce incremento di carico antropico:
    1. utilizzare i piani terra dei fabbricati esistenti per la realizzazione di locali accessori (autorimesse, locali di sgombero, ecc.);
    2. realizzare edifici accessori (box, tettoie, ricovero attrezzi, ecc.) sul piano campagna nelle aree contraddistinte dalle classi di rischio IIIb3 e IIIb4 nel rispetto delle prescrizioni delle norme di attuazione del PAI;
    3. realizzare interventi di "adeguamento igienico funzionale", intendendo come tali tutti quegli interventi edilizi che richiedano ampliamenti fino ad un massimo di 25 mq, purché questi non comportino incrementi in pianta della sagoma edilizia esistente;
    4. sopraelevare e contestualmente dismettere i piani terra ad uso abitativo di edifici ubicati in aree esondabili caratterizzate da bassi tiranti e basse energie;
    5. utilizzare i sottotetti esistenti in applicazione della l.r. 21/98 qualora ciò non costituisca nuove ed autonome unità abitative.

b. costituisce modesto incremento di carico antropico:

1. il recupero funzionale di edifici o parti di edifici esistenti ad uso residenziale, anche abbandonati, nel rispetto delle volumetrie esistenti anche con cambio di destinazione d'uso;
2. il recupero funzionale di edifici o parti di edifici esistenti ad uso diverso da quelli di cui al punto 1, anche abbandonati, nel rispetto delle volumetrie esistenti e con cambi di destinazioni d'uso solo a seguito degli approfondimenti di cui al punto 6, lettere a) e c) della Parte I del presente Allegato;
3. il frazionamento di unità abitative di edifici (residenziali o agricoli), solo a seguito degli approfondimenti di cui paragrafo 6, lettere a) e c) della parte I al presente Allegato, purché ciò avvenga senza incrementi di volumetria;
4. gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti comportanti un aumento in pianta non superiore al 20% per un massimo di 200 mc e non costituenti una nuova unità abitativa;
5. gli interventi di demolizione e ricostruzione o sostituzione edilizia con eventuali ampliamenti non superiore al 20% per un massimo di 200 mc, attraverso scelte progettuali e tipologie costruttive volte a diminuire la vulnerabilità degli edifici rispetto al fenomeno atteso;
6. gli interventi ammessi dall'art. 3 della l.r. 20/09.

c. costituisce incremento di carico antropico:

1. ogni cambio di destinazione d'uso che richieda, nel rispetto dell'art. 21 della l.r. 56/77, maggiori dotazioni di standard urbanistici rispetto alle destinazioni d'uso in atto alla data di adozione della variante al piano regolatore (ad esempio da magazzino a residenza) e comunque ogni cambio di destinazione verso l'uso residenziale;
  2. qualsiasi incremento delle unità immobiliari esistenti alla data di adozione della variante al PRG in eccedenza rispetto a quanto concesso nel caso di modesto incremento di cui alla precedente lett. b);
  3. ogni ampliamento delle unità immobiliari esistenti che non rientri strettamente in attività di adeguamento igienico-funzionale, di cui alla precedente lettera a. e negli ampliamenti di cui al punto 3 di cui alla precedente lettera b.;
  4. gli interventi di cui agli articoli 4 e 7 della l.r. 20/09.
- Con D.G.R. n° 18-2555 del 09/12/2015, la Regione Piemonte ha disposto che "Per le opere d'interesse pubblico riguardanti le infrastrutture lineari o a rete e relative opere accessorie riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, le norme del PRG devono contenere indicazioni specifiche circa la tipologia di opere ammesse e, eventualmente, le modalità per la loro attuazione. Pertanto, nelle fasi di approvazione o autorizzazione delle opere, non verrà rilasciato parere regionale in merito in quanto già definito dalle norme del PRG". Ottemperare a questa disposizione la seguente tabella ove sono indicate le tipologie di opere d'interesse pubblico ammesse nelle classi geologiche sfavorevoli e nelle aree in dissesto.

*Condizioni per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubbliche in aree ascritte alla CLASSE III di pericolosità geomorfologica o in aree di dissesto*

Pericolosità / Dissesto	Opere ammesse	Condizioni per la realizzazione opere
IIIA	Opere a rete (acquedotti, fognature, reti elettriche interrato o aeree, tralicci, cabine); fabbricati di carattere strategico; porzioni di fabbricati costituenti ampliamenti di edifici pubblici o ad uso pubblico esistenti; strade e piste; opere o impianti per l'uso sportivo	La progettazione delle opere deve in primo luogo motivare l'assenza di soluzioni percorribili per la realizzazione delle stesse in aree non gravate da tale pericolosità geomorfologica. La progettazione delle opere indicate deve essere accompagnata da approfondite indagini geologiche atte a mitigare gli effetti della dinamica geomorfologica e ad evitare che la realizzazione degli interventi susciti l'aggravamento delle condizioni di pericolosità, con particolare attenzione alle strategie da attuarsi per la salvaguardia della popolazione.
IIIB2 (in assenza di interventi di mitigazione del rischio)	Opere a rete (acquedotti, fognature, reti elettriche interrato o aeree, tralicci, cabine); fabbricati di carattere strategico; porzioni di fabbricati costituenti ampliamenti di edifici pubblici o ad uso pubblico esistenti; strade e piste; opere o impianti per l'uso sportivo	La progettazione delle opere deve in primo luogo motivare l'assenza di soluzioni percorribili per la realizzazione delle stesse in aree non gravate da tale pericolosità geomorfologica. La progettazione delle opere indicate deve essere accompagnata da approfondite indagini geologiche atte a mitigare gli effetti della dinamica geomorfologica e ad evitare che la realizzazione degli interventi susciti l'aggravamento delle condizioni di pericolosità, con particolare attenzione alle strategie da attuarsi per la salvaguardia della popolazione. Deve essere in particolare escluso l'insorgere di nuove interferenze negative sull'edificato

<p>IIIB4 (in assenza di interventi di mitigazione del rischio)</p>	<p>Opere a rete (acquedotti, fognature, reti elettriche interrato o aeree, tralicci, cabine); fabbricati di carattere strategico; porzioni di fabbricati costituenti ampliamenti di edifici pubblici o ad uso pubblico esistenti; strade e piste; opere o impianti per l'uso sportivo</p>	<p>La progettazione delle opere deve in primo luogo motivare l'assenza di soluzioni percorribili per la realizzazione delle stesse in aree non gravate da tale pericolosità geomorfologica. La progettazione delle opere indicate deve essere accompagnata da approfondite indagini geologiche atte a mitigare gli effetti della dinamica geomorfologica e ad evitare che la realizzazione degli interventi susciti l'aggravamento delle condizioni di pericolosità, con particolare attenzione alle strategie da attuarsi per la salvaguardia della popolazione. Deve essere in particolare escluso l'insorgere di nuove interferenze negative sull'edificato</p>
--	---	--

Per gli edifici esistenti ricadenti in CLASSE 3 che dispongano di edifici interrati, l'utilizzo e l'accesso agli stessi deve richiamarsi alle specifiche disposizioni contenute nel Piano di Protezione Civile.

#### 59.2.3.1 CLASSE 3-A

*Porzioni di territorio inedificate in cui sussistono condizioni geomorfologiche o idrogeologiche tali da renderle inidonee a nuovi insediamenti.*

Nella classe 3-A sono compresi settori in cui le caratteristiche geomorfologiche non consentono un utilizzo urbanistico a scopi edificativi del suolo. Sono aree con condizioni geomorfologiche assai sfavorevoli, in dipendenza di precarie condizioni di stabilità dei versanti (sottoclasse 3-A-2) o per l'azione diretta dei corsi d'acqua (sottoclasse 3-A-1). Sono inoltre ascritte a tale classe le aree interessate da dissesti gravitativi in atto.

#### **Sottoclasse 3-A-1**

Nella sottoclasse 3-A-1 sono comprese aree alluvionabili da parte dei corsi d'acqua e interessate dalla dinamica torrentizia. Nell'ambito di queste aree è vietata l'edificazione.

Negli eventuali edifici isolati preesistenti sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico, quali interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo.

Sono consentiti interventi di difesa idro-geologica per la messa in sicurezza dei siti e di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente. E' inoltre ammessa la realizzazione di opere di interesse pubblico, non diversamente localizzabili (strade, linee elettriche, edifici per impianti tecnologici, fognature, acquedotti, ecc.).

La realizzazione degli interventi consentiti è subordinata all'esecuzione di indagini comprendenti:

- esame geologico ed idraulico dell'area estesa ad un intorno adeguato al fine di definire la tendenza evolutiva del corso d'acqua e l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche;
- indicazione delle eventuali opere di difesa idraulica;
- esecuzione di prospezioni geognostiche atte ad evidenziare la situazione litostratigrafica e le attitudini geotecniche dei terreni affioranti;
- esecuzione delle verifiche geotecniche fondamentali (verifiche di portanza, calcolo dei cedimenti e verifica di stabilità dei versanti presenti all'intorno).

### **Sottoclasse 3-A-2**

Nella sottoclasse 3-A-2 rientrano pendii acclivi o molto acclivi, potenzialmente dissestabili, nonché, aree poste presso impluvi o incisioni minori e più in generale aree che possono risentire di dissesti di varia natura che insistono su aree contigue. Nell'ambito di queste aree è vietata l'edificazione. Negli eventuali fabbricati preesistenti possono essere ammesse solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico, con l'attuazione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo. La realizzazione di limitati ampliamenti è ammissibile solo nel caso in cui sia verificata la compatibilità con l'assetto geomorfologico.

Sono consentiti interventi tesi al consolidamento o al riassetto idrogeologico per la messa in sicurezza dei siti. Sono inoltre ammissibili la coltivazione e gli interventi di recupero ambientale e di sistemazione morfologica, nonché interventi estrattivi progettati in modo tale da non aggravare le condizioni di stabilità dei pendii.

E' inoltre ammessa la realizzazione di opere di interesse pubblico, non diversamente localizzabili (strade, linee elettriche, edifici per impianti tecnologici, fognature, acquedotti, ecc).

La realizzazione degli interventi consentiti è subordinata all'esecuzione di indagini geologiche comprendenti:

- esame geologico dell'area estesa ad un intorno adeguato
- esecuzione di prospezioni geognostiche atte ad evidenziare la situazione litostratigrafica e le attitudini geotecniche dei terreni affioranti;
- esecuzione delle verifiche geotecniche fondamentali (verifiche di portanza, calcolo dei cedimenti e verifica di stabilità dei versanti);
- indicazione delle eventuali opere atte alla stabilizzazione dei versanti, alla regimazione delle acque di ruscellamento superficiale, allo smaltimento delle acque di infiltrazione ed al recupero vegetazionale.

Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico.

Nella classe rientrano essenzialmente limitati settori dell'abitato di Ponderano, potenzialmente soggetti a fenomeni di dinamica idrica, seppur rapportabili ad intensità del fenomeno media/moderata.

Nell'ambito della normativa proposta dalla Circolare N° 7/LAP, tenendo conto delle condizioni di pericolosità rilevata e alle opere di sistemazione idrogeologica presenti e a quelle ipoteticamente realizzabili, si è ritenuto opportuno inserire tali settori, nell'ambito della sottoclasse 3-B-2 di cui si illustrano a seguito le problematiche.

#### **Sottoclasse 3-B-2**

Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio (aree alluvionabili prevalentemente da acque di bassa energia e secondariamente da apporti di alta energia) da imporre in ogni caso interventi di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico, quali a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di risanamento conservativo, ecc.. A seguito della realizzazione delle opere sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti.

Per proteggere e difendere le aree in questione da tali fenomeni è prevedibile la realizzazione di nuove opere di difesa fluviale o la miglior manutenzione di quelle esistenti.

**Allo stato attuale**, in assenza delle opere di riassetto e sistemazione idraulica, nell'ambito di queste aree sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico, quali: la ristrutturazione edilizia, la manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo, gli interventi finalizzati ad una più razionale fruizione degli edifici esistenti, comprendenti adeguamenti igienico-funzionali, ecc.

Sono consentiti inoltre interventi mirati al consolidamento o al riassetto geologico per la messa in sicurezza dei siti, le opere di recupero ambientale e di sistemazione morfologica, aree verdi, strade d'accesso, ecc. E' inoltre ammessa l'attuazione di opere di interesse pubblico, non diversamente localizzabili (strade, linee elettriche, edifici per impianti tecnologici, fognature, acquedotti, ecc.).

Non è consentita la realizzazione di parcheggi.

**Allo stato finale**, dopo la realizzazione degli interventi di riassetto del territorio, sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti.

### **Prescrizioni**

La realizzazione degli interventi consentiti è subordinata all'esecuzione di indagini finalizzate alla verifica della compatibilità delle opere con l'assetto geomorfologico e idraulico, comprendenti:

- esame geomorfologico ed idraulico al fine di definire l'incidenza dei manufatti sulla tendenza evolutiva del corso d'acqua e sui deflussi idrici, con indicazione delle eventuali opere di difesa idraulica da realizzare;
- verifica dell'assenza di interferenze negative con il regime delle falde idriche;
- caratterizzazione geotecnica dei terreni.
- ogni intervento antropico dovrà assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale.

#### **Sottoclasse 3-B-4**

*Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio (aree alluvionabili prevalentemente da acque di alta energia) da imporre in ogni caso interventi di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico, quali a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di risanamento conservativo, ecc.. Anche a seguito della realizzazione di opere di sistemazione, indispensabili per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento del carico antropico.*

Per proteggere e difendere le aree in questione da tali fenomeni è prevedibile l'esecuzione di interventi assai rilevanti, da realizzarsi anche ad ampia scala, tali da incidere significativamente in senso positivo sull'equilibrio dei corsi d'acqua.

**Allo stato attuale** in assenza di opere di riassetto e sistemazione idraulica sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico, quali: la ristrutturazione edilizia, la manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo, gli interventi finalizzati ad una più razionale fruizione degli edifici esistenti, comprendenti adeguamenti igienico-funzionali, ecc.

Sono consentiti inoltre interventi mirati al consolidamento o al riassetto geologico per la messa in sicurezza dei siti, le opere di recupero ambientale e di sistemazione morfologica, aree verdi, strade d'accesso, ecc. E' inoltre ammessa l'attuazione di opere di interesse pubblico, non diversamente localizzabili (strade, linee elettriche, edifici per impianti tecnologici, fognature, acquedotti, ecc.). Non è consentita la realizzazione di parcheggi.

**Allo stato finale**, anche dopo la realizzazione delle opere di riassetto e sistemazione idraulica, non sarà comunque possibile attuare interventi comportanti incrementi del carico antropico.

### **Prescrizioni**

La realizzazione degli interventi consentiti è subordinata all'esecuzione di indagini finalizzate alla verifica della compatibilità delle opere con l'assetto geomorfologico e idraulico, comprendenti:

- esame geomorfologico ed idraulico al fine di definire l'incidenza dei manufatti sulla tendenza evolutiva del corso d'acqua e sui deflussi idrici, con indicazione delle eventuali opere di difesa idraulica da realizzare;
- verifica dell'assenza di interferenze negative con il regime delle falde idriche;
- caratterizzazione geotecnica dei terreni.
- Ogni intervento antropico dovrà assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale.

- **Per le aree Eea di cui al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), valgono le norme di cui all'art. 9 comma 5.**

59.3 - FASCIA DI RISPETTO DEL RETICOLO IDROGRAFICO - VINCOLO DI POLIZIA IDRAULICA, AI SENSI DEL R.D.523/1904 E R.D. 368/1904;

La tavola 3.4 del PRG riprende i contenuti dello STUDIO GEOLOGICO-TECNICO inerente le verifiche di compatibilità idrogeologica del PRGC ai sensi della Circolare n°7/LAP/1996, allegato al PRGC.

In particolare le tavole di piano individuano le ACQUE PUBBLICHE E DEMANIALI contenute nella Tavola 3 dello studio geologico (Carte del reticolo idrografico minore – scala 1:10.000) allegato al PRGC.

L'indicazione delle tavole di piano, per quanto esaustiva, deve intendersi come indicativa. In caso di eventuale discordanza tra le tavole di piano e la tavola 3 dello studio geologico allegato al PRGC, valgono le indicazioni contenute nella suddetta tavola 3 dello studio geologico. Per qualsiasi pratica che interferisca con le fasce di rispetto, gli interventi dovranno approfondire con maggior dettaglio quanto indicato dal PRG e dovrà essere effettuata una verifica sul reale posizionamento di canali e rii per i quali è imposta la fascia di rispetto. Nel caso di difformità da quanto indicato nella tavola 3 dello studio geologico o nelle tavole di piano, definiscono i vincoli sia le distanze misurate in loco dall'effettivo posizionamento del reticolo idrografico sia le distanze definite dall'andamento dei tratti demaniali come riportati nelle carte su base catastale. Quanto sopra dovrà essere contenuto e descritto in apposita relazione a supporto del progetto, che riporti le distanze misurate e le distanze su base catastale, che potrebbero non coincidere.

Per tutti i corsi d'acqua pubblici e demaniali identificati dalla tavola n° 3 dello Studio Geologico (carta del reticolo idrografico minore – scala 1:10.000), vale la fascia di rispetto assoluta pari a 10 m dalle sponde come da RD n° 523/1904.

Per gli interventi previsti entro alle fasce di rispetto dei corsi d'acqua demaniali e pubblici dovranno essere eseguite le disposizioni del Testo Unico di Polizia Idraulica (R.D. n° 523/1904).

Per i restanti corsi d'acqua valgono le stesse norme della Classe 3-A-1 di cui al precedente articolo.

Per tutti i corsi d'acqua, in accordo con il punto 3.10 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP/96, i seguenti principi dovranno essere recepiti diventando parte integrante delle Norme di Attuazione del P.R.G.C.:



- la copertura dei corsi d'acqua, principali o del reticolato minore, mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione, non è ammessa in nessun caso;
- le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate;
- non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua incluse le zone di testata tramite riporti vari;
- nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche dev'essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi.

E' fatto divieto di intubamento di qualsiasi corso d'acqua, senza possibilità di deroga, così come previsto dall'art. 41 del D. Lgs 152/2006 e dall'Art.21 delle Norme di attuazione del PAI.

#### 59.4 – RISCHIO SISMICO USI DEL SUOLO

Rientrando il Comune di Ponderano nella Zona 4 di rischio sismico, tutte le opere di competenza regionale individuate nell'Allegato B della D.G.R. 23 Dicembre 2003, n. 64-11402, dovranno essere progettate tenendo conto della normativa sismica e s.m.i.. Il relativo studio geologico e geotecnico dovrà consentire di classificare i terreni ai sensi del DM 14/01/2008.

#### 59.5 – DISPOSIZIONI PER LE AREE DI RICARICA DEGLI ACQUIFERI PROFONDI

Rientrando il Comune di Ponderano tra i comuni inseriti nelle Aree di ricarica degli acquiferi profondi secondo i disposti della D.G.R. 2 febbraio 2018 n.12-6441, la normativa dello studio geologico allegato al PRGC, che costituisce parte integrante e sostanziale delle presenti norme, detta le specifiche disposizioni da adottarsi:

- per le attività agricole;
- per le attività estrattive e i recuperi ambientali;
- per le attività considerate significative perché detengono o impiegano sostanze a ricaduta ambientale;
- per gli insediamenti produttivi;
- per gli aspetti realizzativi di particolari opere interrato.

In particolare, tutto il territorio di Ponderano è ricompreso nelle Aree di ricarica degli acquiferi profondi, secondo i disposti della D.G.R. 2 febbraio 2018 n.12-6441. Pertanto su tutto il territorio comunale è prescritto il rispetto di quanto disposto dalla stessa D.G.R. 12-6441 del 2018.

## TITOLO VI - ATTUAZIONE DEL PIANO

### ART. 60 - ATTUAZIONE DEL PRG

Le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia nonché modifica delle destinazioni d'uso sono soggette alle leggi vigenti, alle presenti norme e alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti comunali.

Le indicazioni del PRG, siano esse grafiche o normative, non costituiscono di per se stesse titolo sufficiente per la edificazione delle aree non dotate delle opere di urbanizzazione primaria, di cui al successivo art. 64, o sulle quali l'Amministrazione non ne abbia prevista la realizzazione.

In ogni caso prima dell'edificazione o della trasformazione edilizio/urbanistica del territorio comunale dovranno essere emessi dall'Amministrazione Comunale (a mezzo dei suoi organi competenti) i necessari atti abilitativi o aver acquisito efficacia gli atti equipollenti previsti dalla normativa vigente e prodotti dagli aventi titolo.

### ART. 61 – CLASSIFICAZIONE IN ZONE OMOGENEE

Il P.R.G. suddivide il territorio comunale in azzonamenti dalle caratteristiche omogenee ai sensi dell'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, dettando per ogni azzonamento una specifica disciplina sull'uso del suolo e del patrimonio edilizio esistente, secondo il seguente prospetto:

Zone A: Centro Storico

Zone B: aree AER, aree AC, aree ARF, area PEEP, aree IPC, aree ICE, aree IPTL

Zone C: aree di espansione soggette a PEC

Zone D: aree NIP

Zone E: aree agricole, aree boschive

Zone F: aree S e SP

### ART. 62 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PRG

Le previsioni contenute nel PRG si attuano a mezzo di:

- 1) interventi edilizi soggetti a semplice titolo abilitativo (Permesso di Costruire, DIA, SCIA, ecc...), laddove ammessi dalla presente normativa, qualificati secondo le definizioni della legislazione vigente. Laddove si ricorra al Permesso di Costruire Convenzionato, la convenzione deve di norma prevedere:
  - la durata della convenzione. Per ambiti estesi, comportanti la realizzazione di una pluralità di interventi edilizi, è ammessa una durata della convenzione superiore ai termini temporali di validità del permesso di costruire fissata dall'art. 15 del DPR 380, sino ad una durata massima

di 10 anni. In tal caso alla convenzione deve essere allegato un planivolumetrico generale di progetto, con indicazione dei sub ambiti di intervento privato soggetti a specifici e successivi atti abilitativi (permesso di costruire, SCIA , DIA, ecc..) e l'individuazione degli eventuali lotti di realizzazione delle opere di urbanizzazione previste o necessarie. I singoli sub ambiti potranno essere attuati con permessi di costruire tra loro autonomi ma connessi alla Convenzione sottoscritta. La validità temporale dei singoli permessi di costruire (o dei titolo abilitativi equipollenti) è in ogni caso quella dettata dalla legislazione vigente. Il Comune potrà comunque disporre che l'ultimazione delle opere di urbanizzazione dell'intero comparto debba avvenire entro termini inferiori rispetto a quelli fissati per la durata complessiva della Convenzione.

- la cessione contestuale e gratuita, al Comune, delle aree pubbliche eventualmente prescritta dalle tavole di Piano, dalle presenti norme o ritenute essenziali, in termini di urbanizzazione primaria, dall'Amministrazione Comunale;
  - gli elementi progettuali e le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie o previste per lo specifico comparto, da eseguire a cura e a spese del titolare del permesso di costruire, le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla loro esecuzione, i criteri e le modalità per il loro eventuale trasferimento al Comune, nonché per il trasferimento delle eventuali aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal PRG;
  - i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici, se inferiori a quelli di legge;
  - idonea fideiussione a garanzia degli obblighi convenzionali.
- 2) Piani attuativi previsti dalla normativa vigente. A titolo esemplificativo ma non esaustivo si elencano:
- a) piani particolareggiati di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni di cui all'art. 27 della legge 22.10.1971 n. 865;
  - b) piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18.4.1962 n. 167 e successive modificazioni;
  - c) piani di lottizzazione;
  - d) piani di recupero di cui alla legge 457/78;
  - e) piani per gli insediamenti produttivi di cui alla legge 865/71;
- 3) ogni altro strumento attuativo previsto dalla legislazione regionale o nazionale vigente.

Il perimetro del *Centro storico* riportato nelle tavole 3.2.n e 3.2.5 – scale 1/2.000 e 1/1.000 - costituisce individuazione della "zona di recupero" ai sensi dell'art. 27 legge 457/1978.

Le tavole PRG possono individuare con apposita simbologia gli specifici ambiti del tessuto urbano consolidato obbligatoriamente sottoposti a pianificazione attuativa.

I piani di lottizzazione convenzionata e gli altri piani attuativi di iniziativa privata devono essere redatti conformemente alla legislazione vigente.

---

#### ART. 63 - RISPETTO DEGLI INDICI DI PIANO

La capacità edificatoria derivante dall'applicazione degli indici o dalle quantità edificabili assegnate dalle presenti norme si intende attribuiti alla superficie effettiva degli ambiti o dei comparti individuati dalla cartografia del PRG, così come risultante da appositi rilievi topografici effettuati in scala adeguata in sede di redazione del progetto edilizio o di redazione del progetto di Piano Attuativo.

La redazione del rilievo topografico, in sede di intervento ad attuazione diretto o di piano attuativo, di dettaglio è sempre obbligatoria per la verifica degli indici di piano.

Il rilievo dovrà essere opportunamente esteso all'esterno dell'area di intervento al fine di consentire la lettura e la valutazione delle relazioni e delle interferenze eventualmente intercorrenti con l'esterno dell'area di intervento.

Il proprietario che intendesse usufruire solo parzialmente della capacità edificatoria di un lotto, dovrà operare a sua cura e spese un preventivo frazionamento dell'area individuando puntualmente l'area di pertinenza dell'intervento. La conformazione delle aree individuate con il frazionamento di cui sopra dovrà conseguire una conformazione del lotto residuo che ne consenta una successiva effettiva utilizzazione.

---

#### ART. 64 - OPERE DI URBANIZZAZIONE E AREA URBANIZZATA

Le opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed indotta sono elencate all'art. 51 della L.R. 56/77.

Si definiscono aree urbanizzate quelle dotate o potenzialmente dotabili almeno delle seguenti opere, aventi titolo per consentire l'edificazione :

- a) sistema viario pedonale e/o veicolare, collegato con la viabilità pubblica spazi di sosta e: parcheggio;
- b) allacciamento all'acquedotto comunale;
- c) impianto di fognatura con caratteristiche idonee a smaltire i liquami indotti dall'aggiunta del nuovo carico urbanistico; nei casi di edifici isolati in aree agricole, di modesta entità, ed in cui non vi sia possibilità di allacciamento alla fognatura comunale, è consentito il ricorso ad altra metodologia di smaltimento in ogni caso da autorizzarsi dal competente Ente preposto per il controllo igienico sanitario
- e) impianto di approvvigionamento di energia elettrica.

## TITOLO VII - SCHEDE TECNICHE DEGLI INTERVENTI PEC

### SCHEDA TECNICA DEL "P.E.C. 1 "

#### Parametri urbanistici ed edilizi

PEC	(St) Sup. Territoriale (mq)	IT Ind. Territoriale proprio ( <i>I<sub>p</sub></i> ) mq/mq	Indice perequativo ( <i>I<sub>pq</sub></i> ) mq/mq	IT totale mq/mq	SL propria (mq)	SL perequativa (mq)	SL totale ammessa (mq)
1	7.071	0,15	0,008	0,158	1.061	57	1.117

- IC - Indice di copertura = 40%
- H - Altezza degli edifici = mt. 10,50
- D - Distanza dai confini e aree SP = mt. 5,00
- Visuale libera = mt. 10,00

#### Tipo di intervento

Piano Esecutivo Convenzionato estesa a tutta la superficie territoriale

#### Norme particolari

Il PEC partecipa ai meccanismi perequativi del PRG, con il reperimento di diritti volumetrici su aree destinate a verde pubblico all'interno del sistema edificato esistente.

Il PEC deve realizzare la viabilità antistante l'intervento, di connessione alla viabilità dell'ospedale.

Insieme ai PEC 8, 9, 11 e PEC 12, esso deve partecipare alla costruzione della connessione viaria e ciclopedonale della porzione centrale dell'abitato, atta a garantire una nuova permeabilità del sistema insediativo consolidato.

In sede di attuazione degli interventi, pertanto, l'Amministrazione Comunale potrà richiedere la realizzazione di ulteriori tratti di viabilità, esterni al comparto, e utili a costruire il nuovo sistema di connessione del sistema urbano verso l'area dell'Ospedale.

Nel caso tale viabilità fosse realizzata direttamente dal comune o dagli altri PEC contermini, esso sarà chiamato alla compartecipazione in sede di successiva attuazione.

Cessione di aree a standard nella misura di 25 mq ogni 30 mq di SL ammessa (30 mq di SL equivalente a 90 mc/ab di cui alla L.r.57/66).

Le indicazioni grafiche individuate nelle tavole del Piano Regolatore sono prescrittive.

Qualora l'intervento non venisse richiesto il Comune potrà comunque realizzare la parte di pubblica utilità (viabilità) di competenza del presente comparto.

#### Assetto morfologico-insediativo

Edifici residenziali singoli (mono-bifamiliari) e plurifamiliari con tipologia a palazzina o in linea (schiere).

In caso di realizzazione di un insediamento secondo i canoni residenziali che connotano il contesto circostante gli edifici dovranno essere isolati con giardino di pertinenza.

Il ricorso ad altri schemi tipologici dovrà comunque perseguire un disegno urbano in grado di definire un assetto planimetrico complessivo coerente con il contesto già edificato in cui si inseriscono gli interventi.

### **Mitigazioni e compensazioni ambientali previste.**

---

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione** sono comunemente da attuarsi i seguenti elementi:

- l'edificazione dovrà essere tenuta il più possibile in vicinanza all'edificato esistente, a completamento del tessuto con la creazione di un margine urbano compiuto.
- la progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile (risparmio energetico, ecc.) indicate dal Rapporto Ambientale.
- la progettazione dovrà essere rispettosa della morfologia dei luoghi con la creazione di una fascia alberata verso la zona agricola (utilizzando essenze arboree-arbustive endogene) da posizionarsi ai fini paesistici e di connessione naturalistica.
- elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree a parcheggio (da realizzarsi con tecniche di prato armato o similari) e a corredo del nuovo insediamento.
- la progettazione dovrà essere sottoposta a uno specifico studio sulla minimizzazione degli effetti paesaggistici. Tale studio dovrà accompagnare il progetto ed essere sottoposto alla competente Commissione sul Paesaggio;
- obbligo di redazione della valutazione del clima acustico in sede di presentazione dell'istanza di pianificazione esecutiva
- in fase di attuazione degli interventi devono essere compiute specifiche e puntuali verifiche idrogeologiche sull'interazione dell'intervento con il regime idrico sotterraneo.

## SCHEDA TECNICA DEL "P.E.C. 2.A "

### Parametri urbanistici ed edilizi

PEC	(St) Sup. Territoriale (mq)	IT Ind. Territoriale proprio ( <i>I<sub>p</sub></i> ) mq/mq	Indice perequativo ( <i>I<sub>pq</sub></i> ) mq/mq	IT totale mq/mq	SL propria (mq)	SL perequativa (mq)	SL totale ammessa (mq)
2.a	3.725	0,15	0,008	0,158	559	30	589

- IC - Indice di copertura = 40%
- H - Altezza degli edifici = mt. 7,50
- D - Distanza dai confini e aree SP = mt. 5,00
- Visuale libera = mt. 10,00

### Tipo di intervento

Piano Esecutivo Convenzionato estesa a tutta la superficie territoriale

### Norme particolari

Il PEC partecipa ai meccanismi perequativi del PRG, con il reperimento di diritti volumetrici su aree destinate a verde pubblico all'interno del sistema edificato esistente.

Il PEC deve realizzare la viabilità antistante l'intervento.

Nel caso tale viabilità fosse realizzata direttamente dal comune o dagli altri PEC contermini, esso sarà chiamato alla compartecipazione in sede di successiva attuazione.

Cessione di aree a standard nella misura 575 mq, da reperire preferibilmente nelle posizioni indicate dal PRG.

Qualora l'intervento non venisse richiesto il Comune potrà comunque realizzare la parte di pubblica utilità (viabilità) di competenza del presente comparto.

### Assetto morfologico-insediativo

Edifici residenziali singoli (mono-bifamiliari) e plurifamiliari con in linea (schiere).

In caso di realizzazione di una insediamento secondo i canoni residenziali che connotano il contesto circostante gli edifici dovranno essere isolati con giardino di pertinenza.

Il ricorso ad altri schemi tipologici dovrà comunque perseguire un disegno urbano in grado di definire un assetto planimetrico complessivo coerente con il contesto già edificato in cui si inseriscono gli interventi.

### Mitigazioni e compensazioni ambientali previste.

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione** sono comunque da attuarsi i seguenti elementi:

- la progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile (risparmio energetico, ecc.) indicate dal Rapporto Ambientale.

- la progettazione dovrà essere rispettosa della morfologia dei luoghi con la creazione di una fascia alberata verso la zona agricola (utilizzando essenze arboree-arbustive endogene) da posizionarsi ai fini paesistici e di connessione naturalistica.
- elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree a parcheggio (da realizzarsi con tecniche di prato armato o similari) e a corredo del nuovo insediamento.
- la progettazione dovrà essere sottoposta a uno specifico studio sulla minimizzazione degli effetti paesaggistici. Tale studio dovrà accompagnare il progetto ed essere sottoposto alla competente Commissione sul Paesaggio.
- in fase di attuazione degli interventi devono essere compiute specifiche e puntuali verifiche idrogeologiche sull'interazione dell'intervento con il regime idrico sotterraneo.



### Parametri urbanistici ed edilizi

PEC	(St) Sup. Territoriale (mq)	IT Ind. Territoriale proprio ( <i>I<sub>p</sub></i> ) mc/mq	Indice perequativo ( <i>I<sub>pq</sub></i> ) mc/mq	IT totale mc/mq	Volume proprio (mc)	Volume perequativo (mc)	Volume totale ammesso (mc)
2.b	5 702	0,45	0,025	0,475	2 566	143	2 708

- IC - Indice di copertura = 40%
- H - Altezza degli edifici = mt. 7,50
- D - Distanza dai confini e aree SP = mt. 5,00
- Visuale libera = mt. 10,00

### Tipo di intervento

Piano Esecutivo Convenzionato estesa a tutta la superficie territoriale

### Norme particolari

Il PEC partecipa ai meccanismi perequativi del PRG, con il reperimento di diritti volumetrici su aree destinate a verde pubblico all'interno del sistema edificato esistente.

Il PEC deve realizzare la viabilità antistante l'intervento.

Nel caso tale viabilità fosse realizzata direttamente dal comune o dagli altri PEC contermini, esso sarà chiamato alla compartecipazione in sede di successiva attuazione.

Cessione di aree a standard nella misura 1.200 mq, da reperire preferibilmente nelle posizioni indicate dal PRG.

Qualora l'intervento non venisse richiesto il Comune potrà comunque realizzare la parte di pubblica utilità (viabilità) di competenza del presente comparto.

### Assetto morfologico-insediativo

Edifici residenziali singoli (mono-bifamiliari) e plurifamiliari con in linea (schiere).

In caso di realizzazione di una insediamento secondo i canoni residenziali che connotano il contesto circostante gli edifici dovranno essere isolati con giardino di pertinenza.

Il ricorso ad altri schemi tipologici dovrà comunque perseguire un disegno urbano in grado di definire un assetto planimetrico complessivo coerente con il contesto già edificato in cui si inseriscono gli interventi.

### Mitigazioni e compensazioni ambientali previste.

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione** sono comunque da attuarsi i seguenti elementi:

- la progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile (risparmio energetico, ecc.) indicate dal Rapporto Ambientale.

- la progettazione dovrà essere rispettosa della morfologia dei luoghi con la creazione di una fascia alberata verso la zona agricola (utilizzando essenze arboree-arbustive endogene) da posizionarsi ai fini paesistici e di connessione naturalistica.
- elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree a parcheggio (da realizzarsi con tecniche di prato armato o similari) e a corredo del nuovo insediamento.
- la progettazione dovrà essere sottoposta a uno specifico studio sulla minimizzazione degli effetti paesaggistici. Tale studio dovrà accompagnare il progetto ed essere sottoposto alla competente Commissione sul Paesaggio.
- in fase di attuazione degli interventi devono essere compiute specifiche e puntuali verifiche idrogeologiche sull'interazione dell'intervento con il regime idrico sotterraneo.

#### SCHEDA TECNICA DEL "P.E.C. 3 "

I PEC 3 e 4 sono vigenti e unitariamente convenzionati, con Convenzione urbanistica sottoscritta il 29 aprile 2010, rep. 143038 racc. 24105 rog. Notaio Massimo Ghirlanda.

La Variante Generale al PRGC recepisce, quale capacità edificatoria di PRGC quella prevista nei Piani Attuativi approvati e convenzionati, nonchè le norme esecutive in essi contenute.

#### SCHEDA TECNICA DEL "P.E.C. 4 "

I PEC 3 e 4 sono vigenti e unitariamente convenzionati, con Convenzione urbanistica sottoscritta il 29 aprile 2010, rep. 143038 racc. 24105 rog. Notaio Massimo Ghirlanda.

La Variante Generale al PRGC recepisce, quale capacità edificatoria di PRGC quella prevista nei Piani Attuativi approvati e convenzionati, nonchè le norme esecutive in essi contenute.

## SCHEDA TECNICA DEL "P.E.C. 5.a"

### Parametri urbanistici ed edilizi

PEC	(St) Sup. Territoriale (mq)	IT Ind. Territoriale proprio ( <i>I<sub>p</sub></i> ) mq/mq	Indice perequativo ( <i>I<sub>pq</sub></i> ) mq/mq	IT totale mq/mq	SL propria (mq)	SL perequativa (mq)	SL totale ammessa (mq)
5.a	3.607	0,15	0,008	0,158	541	29	570

- IC - Indice di copertura = 40%
- H - Altezza degli edifici = mt. 7,50
- D - Distanza dai confini e aree SP = mt. 5,00
- Visuale libera = mt. 10,00

### Tipo di intervento

Piano Esecutivo Convenzionato estesa a tutta la superficie territoriale

### Norme particolari

Il PEC partecipa ai meccanismi perequativi del PRG, con il reperimento di diritti volumetrici su aree destinate a verde pubblico all'interno del sistema edificato esistente.

Il PEC deve realizzare la viabilità antistante l'intervento, o comunque quella necessaria all'intervento.

Nel caso tale viabilità fosse realizzata direttamente dal comune o dagli altri PEC contermini, esso sarà chiamato alla compartecipazione in sede di successiva attuazione.

Cessione di aree a standard nella misura di 25 mq ogni 30 mq di SL ammessa (30 mq di SL equivalente a 90 mc/ab di cui alla L.r.57/66).

Qualora l'intervento non venisse richiesto il Comune potrà comunque realizzare la parte di pubblica utilità (viabilità) di competenza del presente comparto.

### Assetto morfologico-insediativo

Edifici residenziali singoli (mono-bifamiliari) e plurifamiliari con tipologia in linea (schiere).

In caso di realizzazione di una insediamento secondo i canoni residenziali che connotano il contesto circostante gli edifici dovranno essere isolati con giardino di pertinenza.

Il ricorso ad altri schemi tipologici dovrà comunque perseguire un disegno urbano in grado di definire un assetto planimetrico complessivo coerente con il contesto già edificato in cui si inseriscono gli interventi.

### Mitigazioni e compensazioni ambientali previste.

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione** sono comunque da attuarsi i seguenti elementi:

- La progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile (risparmio energetico, ecc.) indicate dal Rapporto Ambientale.

- Elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree a parcheggio (da realizzarsi con tecniche di prato armato o similari) e a corredo del nuovo insediamento.
- La progettazione dovrà essere sottoposta a uno specifico studio sulla minimizzazione degli effetti paesaggistici. Tale studio dovrà accompagnare il progetto ed essere sottoposto alla competente Commissione sul Paesaggio.
- in fase di attuazione degli interventi devono essere compiute specifiche e puntuali verifiche idrogeologiche sull'interazione dell'intervento con il regime idrico sotterraneo.

## SCHEDA TECNICA DEL "P.E.C. 5.b"

### Parametri urbanistici ed edilizi

PEC	(St) Sup. Territoriale (mq)	IT Ind. Territoriale proprio ( <i>I<sub>p</sub></i> ) mq/mq	Indice perequativo ( <i>I<sub>pq</sub></i> ) mq/mq	IT totale mq/mq	SL propria (mq)	SL perequativa (mq)	SL totale ammessa (mq)
5.b	1.071	0,15		0,15			161

- IC - Indice di copertura = 40%
- H - Altezza degli edifici = mt. 7,50
- D - Distanza dai confini e aree SP = mt. 5,00
- Visuale libera = mt. 10,00

### Tipo di intervento

Piano Esecutivo Convenzionato estesa a tutta la superficie territoriale

### Norme particolari

Il PEC deve realizzare la viabilità antistante, o comunque quella necessaria all'intervento.

Nel caso tale viabilità fosse realizzata direttamente dal comune o dagli altri PEC contermini, esso sarà chiamato alla compartecipazione in sede di successiva attuazione.

Cessione di aree a standard nella misura di 25 mq ogni 30 mq di SL ammessa (30 mq di SL equivalente a 90 mc/ab di cui alla L.r.57/66).

Qualora l'intervento non venisse richiesto il Comune potrà comunque realizzare la parte di pubblica utilità (viabilità) contenuta nel presente lotto.

### Assetto morfologico-insediativo

Edifici residenziali singoli (mono-bifamiliari) e plurifamiliari con tipologia in linea (schiere).

In caso di realizzazione di una insediamento secondo i canoni residenziali che connotano il contesto circostante gli edifici dovranno essere isolati con giardino di pertinenza.

Il ricorso ad altri schemi tipologici dovrà comunque perseguire un disegno urbano in grado di definire un assetto planimetrico complessivo coerente con il contesto già edificato in cui si inseriscono gli interventi.

### Mitigazioni e compensazioni ambientali previste.

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione** sono comunque da attuarsi i seguenti elementi:

- la progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile (risparmio energetico, ecc.) indicate dal Rapporto Ambientale.
- elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree a parcheggio (da realizzarsi con tecniche di prato armato o similari) e a corredo del nuovo insediamento.

- la progettazione dovrà essere sottoposta a uno specifico studio sulla minimizzazione degli effetti paesaggistici. Tale studio dovrà accompagnare il progetto ed essere sottoposto alla competente Commissione sul Paesaggio.
- in fase di attuazione degli interventi devono essere compiute specifiche e puntuali verifiche idrogeologiche sull'interazione dell'intervento con il regime idrico sotterraneo.

## SCHEDA TECNICA DEL "P.E.C. 6"

### Parametri urbanistici ed edilizi

PEC	(St) Sup. Territoriale (mq)	IT Ind. Territoriale proprio ( <i>I<sub>p</sub></i> ) mq/mq	Indice perequativo ( <i>I<sub>pq</sub></i> ) mq/mq	IT totale mq/mq	SL propria (mq)	SL perequativa (mq)	SL totale ammessa (mq)
6	16.081	0,15	0,008	0,158	2.412	129	2.541

- IC - Indice di copertura = 40%
- H - Altezza degli edifici = mt. 7,50
- D - Distanza dai confini e aree SP = mt. 5,00
- Visuale libera = mt. 10,00

### Tipo di intervento

Piano Esecutivo Convenzionato estesa a tutta la superficie territoriale

### Norme particolari

Il PEC partecipa ai meccanismi perequativi del PRG, con il reperimento di diritti volumetrici su aree destinate a verde pubblico all'interno del sistema edificato esistente.

Il PEC deve realizzare la viabilità interne all'intervento, nonché le attrezzature di verde urbano e di parcheggi indicate dalla tavola di PRG.

L'area a verde posta sul confine orientale deve partecipare alla mitigazione degli effetti verso la struttura socio assistenziale per anziani presente al confine.

La cessione di aree a standard richiesta è pari a 2.535 mq.

Qualora l'intervento non venisse richiesto il Comune potrà comunque realizzare la parte di pubblica utilità (viabilità) di competenza del presente comparto.

### Assetto morfologico-insediativo

Edifici residenziali singoli (mono-bifamiliari) e plurifamiliari con tipologia a palazzina o in linea (schiere).

In caso di realizzazione di una insediamento secondo i canoni residenziali che connotano il contesto circostante gli edifici dovranno essere isolati con giardino di pertinenza.

Il ricorso ad altri schemi tipologici dovrà comunque perseguire un disegno urbano in grado di definire un assetto planimetrico complessivo coerente con il contesto già edificato in cui si inseriscono gli interventi.

### Mitigazioni e compensazioni ambientali previste.

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione** sono comunque da attuarsi i seguenti elementi:

- l'edificazione dovrà essere tenuta il più possibile in vicinanza all'edificato esistente, a completamento del tessuto con la creazione di un margine urbano compiuto.



- la progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile (risparmio energetico, ecc.) indicate dal Rapporto Ambientale.
- la progettazione dovrà essere rispettosa della morfologia dei luoghi con la creazione di una fascia alberata, sia verso la struttura per anziani, sia verso la zona agricola (utilizzando essenze arboree-arbustive endogene) da posizionarsi ai fini paesistici e di connessione naturalistica.
- elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree a parcheggio (da realizzarsi con tecniche di prato armato o similari) e a corredo del nuovo insediamento.
- la progettazione dovrà essere sottoposta a uno specifico studio sulla minimizzazione degli effetti paesaggistici. Tale studio dovrà accompagnare il progetto ed essere sottoposto alla competente Commissione sul Paesaggio.
- in fase di attuazione degli interventi devono essere compiute specifiche e puntuali verifiche idrogeologiche sull'interazione dell'intervento con il regime idrico sotterraneo.

## SCHEDA TECNICA DEL "P.E.C. 7"

### Parametri urbanistici ed edilizi

Il PEC 7 partecipa alla costruzione e alla chiusura del fronte urbano sud/ovest, con realizzazione dei tratti viari antistanti e con l'infrastrutturazione dei servizi di quartiere necessari.

Il PEC 7 può anche partecipare all'ulteriore infrastrutturazione urbana con la realizzazione della viabilità posta ad ovest, di connessione con la via Frassati. In tal caso potrà essere utilizzato l'indice premiale di 0,013 mq/mq di SL.

Pertanto, i dati di progetto indicati dalle NTA sono i seguenti:

PEC	(St) Sup. Territoriale (mq)	IT Ind. Territoriale proprio ( <i>I<sub>p</sub></i> ) mq/mq	Indice perequativo ( <i>I<sub>pq</sub></i> ) mq/mq	IT premiale per realizzazione opere di 1 <sup>^</sup> esterne	IT totale mq/mq	SL propria (mq)	SL perequativa (mq)	SL totale ammessa (mq)
7	12.899	0,15	0,008	0,013	0,171	1.935	103	2.206

- IC - Indice di copertura = 40%
- H - Altezza degli edifici = mt. 10,50
- D - Distanza dai confini e aree SP = mt. 5,00
- Visuale libera = mt. 10,00

### Tipo di intervento

Piano Esecutivo Convenzionato estesa a tutta la superficie territoriale

### Norme particolari

Il PEC partecipa ai meccanismi perequativi del PRG, con il reperimento di diritti volumetrici su aree destinate a verde pubblico all'interno del sistema edificato esistente.

Il PEC deve realizzare la viabilità antistante l'intervento, nonché le attrezzature di verde urbano e di parcheggi indicate dalla tavola di PRG.

Nel caso tale viabilità fosse realizzata direttamente dal comune o dagli altri PEC contermini, esso sarà chiamato alla compartecipazione in sede di successiva attuazione.

Nel caso di realizzazione della viabilità di collegamento con via Frassati, viene riconosciuto l'indice premiale indicato nella tabella di quantificazione.

Cessione di aree a standard nella misura minima di 2.125 mq.

Qualora l'intervento non venisse richiesto il Comune potrà comunque realizzare la parte di pubblica utilità (viabilità) di competenza del presente comparto.

### Assetto morfologico-insediativo

Edifici residenziali singoli (mono-bifamiliari) e plurifamiliari con palazzine o in linea (schiere).

In caso di realizzazione di una insediamento secondo i canoni residenziali che connotano il contesto circostante gli edifici dovranno essere isolati con giardino di pertinenza.

Il ricorso ad altri schemi tipologici dovrà comunque perseguire un disegno urbano in grado di definire un assetto planimetrico complessivo coerente con il contesto già edificato in cui si inseriscono gli interventi.

### **Mitigazioni e compensazioni ambientali previste.**

---

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione** sono comunque da attuarsi i seguenti elementi:

- la progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile (risparmio energetico, ecc.) indicate dal Rapporto Ambientale.
- la progettazione dovrà essere rispettosa della morfologia dei luoghi con la creazione di una fascia alberata verso la zona agricola (utilizzando essenze arboree-arbustive endogene) da posizionarsi ai fini paesistici e di connessione naturalistica.
- elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree a parcheggio (da realizzarsi con tecniche di prato armato o similari) e a corredo del nuovo insediamento.
- la progettazione dovrà essere sottoposta a uno specifico studio sulla minimizzazione degli effetti paesaggistici. Tale studio dovrà accompagnare il progetto ed essere sottoposto alla competente Commissione sul Paesaggio.
- in fase di attuazione degli interventi devono essere compiute specifiche e puntuali verifiche idrogeologiche sull'interazione dell'intervento con il regime idrico sotterraneo.

### Parametri urbanistici ed edilizi

PEC	(St) Sup. Territoriale (mq)	IT Ind. Territoriale proprio ( <i>I<sub>p</sub></i> ) mq/mq	Indice perequativo ( <i>I<sub>pq</sub></i> ) mq/mq	IT totale mq/mq	SL propria (mq)	SL perequativa (mq)	SL totale ammessa (mq)
8	4.670	0,15	0,008	0,158	701	37	738

- IC - Indice di copertura = 40%
- H - Altezza degli edifici = mt. 10,50
- D - Distanza dai confini e aree SP = mt. 5,00
- Visuale libera = mt. 10,00

### Tipo di intervento

Piano Esecutivo Convenzionato estesa a tutta la superficie territoriale

### Norme particolari

Il PEC partecipa ai meccanismi perequativi del PRG, con il reperimento di diritti volumetrici su aree destinate a verde pubblico all'interno del sistema edificato esistente.

Il PEC deve realizzare la viabilità antistante l'intervento, di connessione alla viabilità dell'ospedale.

Insieme ai PEC 1, 9, 11 e PEC 12, esso deve partecipare alla costruzione della connessione viaria e ciclopedonale della porzione centrale dell'abitato, atta a garantire una nuova permeabilità del sistema insediativo consolidato.

In sede di attuazione degli interventi, pertanto, l'Amministrazione Comunale potrà richiedere la realizzazione di ulteriori tratti di viabilità, esterni al comparto, e utili a costruire il nuovo sistema di connessione del sistema urbano verso l'area dell'Ospedale.

Nel caso tale viabilità fosse realizzata direttamente dal comune o dagli altri PEC contermini, esso sarà chiamato alla compartecipazione in sede di successiva attuazione.

Cessione di aree a standard nella misura di 25 mq ogni 30 mq di SL ammessa (30 mq di SL equivalente a 90 mc/ab di cui alla L.r.57/66).

Le indicazioni grafiche individuate nelle tavole del Piano Regolatore sono prescrittive.

Qualora l'intervento non venisse richiesto il Comune potrà comunque realizzare la parte di pubblica utilità (viabilità) di competenza del presente comparto.

### Assetto morfologico-insediativo

Edifici residenziali singoli (mono-bifamiliari) e plurifamiliari con tipologia a palazzina o in linea (schiere).

In caso di realizzazione di una insediamento secondo i canoni residenziali che connotano il contesto circostante gli edifici dovranno essere isolati con giardino di pertinenza.

Il ricorso ad altri schemi tipologici dovrà comunque perseguire un disegno urbano in grado di definire un assetto planimetrico complessivo coerente con il contesto già edificato in cui si inseriscono gli interventi.

## Mitigazioni e compensazioni ambientali previste.

---

Il PEC partecipa ai meccanismi perequativi di variante, con il reperimento di diritti volumetrici su aree destinate a verde pubblico all'interno del sistema edificato esistente. Esso partecipa quindi al miglioramento ambientale di alcune porzioni interne del sistema edificato di Ponderano.

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione** sono comunque da attuarsi i seguenti elementi:

- la progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile (risparmio energetico, ecc.) indicate dal Rapporto Ambientale.
- elementi arborei devono essere previsti per le aree a parcheggio (da realizzarsi con tecniche di prato armato o similari) e a corredo del nuovo insediamento.
- la progettazione dovrà essere sottoposta a uno specifico studio sulla minimizzazione degli effetti paesaggistici. Tale studio dovrà accompagnare il progetto ed essere sottoposto alla competente Commissione sul Paesaggio.
- in fase di attuazione degli interventi devono essere compiute specifiche e puntuali verifiche idrogeologiche sull'interazione dell'intervento con il regime idrico sotterraneo.

## SCHEDA TECNICA DEL "P.E.C.9"

### Parametri urbanistici ed edilizi

PEC	(St) Sup. Territoriale (mq)	IT Ind. Territoriale proprio ( <i>I<sub>p</sub></i> ) mq/mq	Indice perequativo ( <i>I<sub>pq</sub></i> ) mq/mq	IT totale mq/mq	SL propria (mq)	SL perequativa (mq)	SL totale ammessa (mq)
9	18.550	0,15	0,008	0,158	2.783	148	2.931

- IC - Indice di copertura = 40%
- H - Altezza degli edifici = mt. 10,50
- D - Distanza dai confini e aree SP = mt. 5,00
- Visuale libera = mt. 10,00

### Tipo di intervento

Piano Esecutivo Convenzionato estesa a tutta la superficie territoriale

### Norme particolari

Il PEC partecipa ai meccanismi perequativi del PRG, con il reperimento di diritti volumetrici su aree destinate a verde pubblico all'interno del sistema edificato esistente.

Il PEC deve realizzare la viabilità antistante l'intervento, di connessione alla viabilità dell'ospedale.

Insieme ai PEC 1, 8, 11 e PEC 12, esso deve partecipare alla costruzione della connessione viaria e ciclopedonale della porzione centrale dell'abitato, atta a garantire una nuova permeabilità del sistema insediativo consolidato.

In sede di attuazione degli interventi, pertanto, l'Amministrazione Comunale potrà richiedere la realizzazione di ulteriori tratti di viabilità, esterni al comparto, e utili a costruire il nuovo sistema di connessione del sistema urbano verso l'area dell'Ospedale.

Nel caso tale viabilità fosse realizzata direttamente dal comune o dagli altri PEC contermini, esso sarà chiamato alla compartecipazione in sede di successiva attuazione.

Cessione di aree a standard nella misura di 25 mq ogni 30 mq di SL ammessa (30 mq di SL equivalente a 90 mc/ab di cui alla L.r.57/66).

Qualora l'intervento non venisse richiesto il Comune potrà comunque realizzare la parte di pubblica utilità (viabilità) di competenza del presente comparto.

### Assetto morfologico-insediativo

Edifici residenziali singoli (mono-bifamiliari) e plurifamiliari con tipologia a palazzina o in linea (schiere).

In caso di realizzazione di una insediamento secondo i canoni residenziali che connotano il contesto circostante gli edifici dovranno essere isolati con giardino di pertinenza.

Il ricorso ad altri schemi tipologici dovrà comunque perseguire un disegno urbano in grado di definire un assetto planimetrico complessivo coerente con il contesto già edificato in cui si inseriscono gli interventi.

## Mitigazioni e compensazioni ambientali previste.

---

Il PEC partecipa ai meccanismi perequativi di variante, con il reperimento di diritti volumetrici su aree destinate a verde pubblico all'interno del sistema edificato esistente. Esso partecipa quindi al miglioramento ambientale di alcune porzioni interne del sistema edificato di Ponderano.

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione** sono comunque da attuarsi i seguenti elementi:

- l'edificazione dovrà essere tenuta il più possibile in vicinanza all'edificato esistente, a completamento del tessuto con la creazione di un margine urbano compiuto.
- la progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile (risparmio energetico, ecc.) indicate dal Rapporto Ambientale.
- la progettazione dovrà essere rispettosa della morfologia dei luoghi con la creazione di una fascia alberata verso la zona agricola (utilizzando essenze arboree-arbustive endogene) da posizionarsi ai fini paesistici e di connessione naturalistica.
- elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree a parcheggio (da realizzarsi con tecniche di prato armato o similari) e a corredo del nuovo insediamento.
- la progettazione dovrà essere sottoposta a uno specifico studio sulla minimizzazione degli effetti paesaggistici. Tale studio dovrà accompagnare il progetto ed essere sottoposto alla competente Commissione sul Paesaggio.
- obbligo di redazione della valutazione del clima acustico in sede di presentazione dell'istanza di pianificazione esecutiva.
- in fase di attuazione degli interventi devono essere compiute specifiche e puntuali verifiche idrogeologiche sull'interazione dell'intervento con il regime idrico sotterraneo.



## SCHEDA TECNICA DEL "P.E.C.10"

### Parametri urbanistici ed edilizi

PEC	(St) Sup. Territoriale (mq)	IT Ind. Territoriale proprio ( <i>I<sub>p</sub></i> ) mq/mq	Indice perequativo ( <i>I<sub>pq</sub></i> ) mq/mq	IT totale mq/mq	SL propria (mq)	SL perequativa (mq)	SL totale ammessa (mq)
10	4.118	0,15	0,008	0,158	618	33	651

- IC - Indice di copertura = 40%
- H - Altezza degli edifici = mt. 10,50
- D - Distanza dai confini e aree SP = mt. 5,00
- Visuale libera = mt. 10,00

### Tipo di intervento

Piano Esecutivo Convenzionato estesa a tutta la superficie territoriale

### Norme particolari

Il PEC partecipa ai meccanismi perequativi del PRG, con il reperimento di diritti volumetrici su aree destinate a verde pubblico all'interno del sistema edificato esistente.

Il PEC deve realizzare la viabilità antistante l'intervento.

Nel caso tale viabilità fosse realizzata direttamente dal comune, esso sarà chiamato alla compartecipazione in sede di successiva attuazione.

Cessione di aree a standard nella misura di 25 mq ogni 30 mq di SL ammessa (30 mq di SL equivalente a 90 mc/ab di cui alla L.r.57/66).

Le indicazioni grafiche individuate nelle tavole del Piano Regolatore sono prescrittive.

Qualora l'intervento non venisse richiesto il Comune potrà comunque realizzare la parte di pubblica utilità (viabilità) contenuta nel presente comparto.

### Assetto morfologico-insediativo

Edifici residenziali singoli (mono-bifamiliari) e plurifamiliari con tipologia a palazzina o in linea (schiere).

In caso di realizzazione di una insediamento secondo i canoni residenziali che connotano il contesto circostante gli edifici dovranno essere isolati con giardino di pertinenza.

Il ricorso ad altri schemi tipologici dovrà comunque perseguire un disegno urbano in grado di definire un assetto planimetrico complessivo coerente con il contesto già edificato in cui si inseriscono gli interventi.

## Mitigazioni e compensazioni ambientali previste.

---

Il PEC partecipa ai meccanismi perequativi di variante, con il reperimento di diritti volumetrici su aree destinate a verde pubblico all'interno del sistema edificato esistente. Esso partecipa quindi al miglioramento ambientale di alcune porzioni interne del sistema edificato di Ponderano.

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione** sono comunque da attuarsi i seguenti elementi:

- la progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile (risparmio energetico, ecc,) indicate dal Rapporto Ambientale.
- elementi arborei devono essere previsti per le aree a parcheggio (da realizzarsi con tecniche di prato armato o similari) e a corredo del nuovo insediamento.
- in fase di attuazione degli interventi devono essere compiute specifiche e puntuali verifiche idrogeologiche sull'interazione dell'intervento con il regime idrico sotterraneo.

## SCHEDA TECNICA DEL "P.E.C.11"

### Parametri urbanistici ed edilizi

PEC	(St) Sup. Territoriale (mq)	IT Ind. Territoriale proprio ( <i>I<sub>p</sub></i> ) mq/mq	Indice perequativo ( <i>I<sub>pq</sub></i> ) mq/mq	IT totale mq/mq	SL propria (mq)	SL perequativa (mq)	SL totale ammessa (mq)
11	10.871	0,15	0,008	0,158	1.631	87	1.718

- IC - Indice di copertura = 40%
- H - Altezza degli edifici = mt. 10,50
- D - Distanza dai confini e aree SP = mt. 5,00
- Visuale libera = mt. 10,00

### Tipo di intervento

Piano Esecutivo Convenzionato estesa a tutta la superficie territoriale

### Norme particolari

Il PEC partecipa ai meccanismi perequativi del PRG, con il reperimento di diritti volumetrici su aree destinate a verde pubblico all'interno del sistema edificato esistente.

Il PEC 11, insieme al PEC 12, deve inoltre partecipare alla costruzione del sistema dei servizi centrale (verde urbano, attrezzato e di connessione) e della connessione viaria e ciclopedonale della porzione centrale dell'abitato, atta a garantire una nuova permeabilità del sistema insediativo consolidato.

Insieme ai PEC 1, 8, 9, e 12, esso deve inoltre partecipare alla costruzione della connessione viaria e ciclopedonale della porzione centrale dell'abitato, atta a garantire una nuova permeabilità del sistema insediativo consolidato.

In sede di attuazione degli interventi, pertanto, l'Amministrazione Comunale potrà richiedere la realizzazione di ulteriori tratti di viabilità, esterni al comparto, e utili a costruire il nuovo sistema di connessione del sistema urbano verso l'area dell'Ospedale.

Nel caso tale viabilità fosse realizzata direttamente dal comune o dagli altri PEC contermini, esso sarà chiamato alla compartecipazione in sede di successiva attuazione.

Cessione di aree a standard nella misura di 4.249 mq.

Le indicazioni grafiche individuate nelle tavole del Piano Regolatore sono prescrittive.

Qualora l'intervento non venisse richiesto il Comune potrà comunque realizzare la parte di pubblica utilità (viabilità) di competenza del presente comparto.

### Assetto morfologico-insediativo

Edifici residenziali singoli (mono-bifamiliari) e plurifamiliari con tipologia a palazzina o in linea (schiere).

In caso di realizzazione di una insediamento secondo i canoni residenziali che connotano il contesto circostante gli edifici dovranno essere isolati con giardino di pertinenza.

Il ricorso ad altri schemi tipologici dovrà comunque perseguire un disegno urbano in grado di definire un assetto planimetrico complessivo coerente con il contesto già edificato in cui si inseriscono gli interventi.

### **Mitigazioni e compensazioni ambientali previste.**

---

Il PEC partecipa ai meccanismi perequativi di variante, con il reperimento di diritti volumetrici su aree destinate a verde pubblico all'interno del sistema edificato esistente. Esso partecipa quindi al miglioramento ambientale di alcune porzioni interne del sistema edificato di Ponderano.

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione** sono comunque da attuarsi i seguenti elementi:

- l'edificazione dovrà essere tenuta il più possibile in vicinanza all'edificato esistente, a completamento del tessuto con la creazione di un margine urbano compiuto.
- la progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile (risparmio energetico, ecc.) indicate dal Rapporto Ambientale.
- elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree a parcheggio (da realizzarsi con tecniche di prato armato o similari) e a corredo del nuovo insediamento.
- la progettazione dovrà essere sottoposta a uno specifico studio sulla minimizzazione degli effetti paesaggistici. Tale studio dovrà accompagnare il progetto ed essere sottoposto alla competente Commissione sul Paesaggio.
- in fase di attuazione degli interventi devono essere compiute specifiche e puntuali verifiche idrogeologiche sull'interazione dell'intervento con il regime idrico sotterraneo.

## SCHEDA TECNICA DEL "P.E.C.12"

### Parametri urbanistici ed edilizi

I nuovi dati di progetto indicati dalle NTA sono i seguenti:

PEC	(St) Sup. Territoriale (mq)	IT Ind. Territoriale proprio ( <i>I<sub>p</sub></i> ) mq/mq	Indice perequativo ( <i>I<sub>pq</sub></i> ) mq/mq	IT totale mq/mq	SL propria (mq)	SL perequativa (mq)	SL totale ammessa (mq)
12	7.919	0,15	0,008	0,158	1.188	63	1.251

- Indice di copertura IC = 40%
- H max = mt. 7,50
- Distanza dai confini e aree SP = mt. 5,00
- Visuale libera = mt. 10,00

### Tipo di intervento

Piano Esecutivo Convenzionato estesa a tutta la superficie territoriale

### Norme particolari

Il PEC partecipa ai meccanismi perequativi del PRG, con il reperimento di diritti volumetrici su aree destinate a verde pubblico all'interno del sistema edificato esistente.

Il PEC 12, insieme al PEC 11, deve inoltre partecipare alla costruzione del sistema dei servizi centrale (verde urbano, attrezzato e di connessione) e della connessione viaria e ciclopedonale della porzione centrale dell'abitato, atta a garantire una nuova permeabilità del sistema insediativo consolidato.

Insieme ai PEC 1, 8, 9, e 11, esso deve inoltre partecipare alla costruzione della connessione viaria e ciclopedonale della porzione centrale dell'abitato, atta a garantire una nuova permeabilità del sistema insediativo consolidato.

In sede di attuazione degli interventi, pertanto, l'Amministrazione Comunale potrà richiedere la realizzazione di ulteriori tratti di viabilità, esterni al comparto, e utili a costruire il nuovo sistema di connessione del sistema urbano verso l'area dell'Ospedale.

Nel caso tale viabilità fosse realizzata direttamente dal comune o dagli altri PEC contermini, esso sarà chiamato alla compartecipazione in sede di successiva attuazione.

Cessione di aree a standard nella misura di 2.515 mq.

Qualora l'intervento non venisse richiesto il Comune potrà comunque realizzare la parte di pubblica utilità (viabilità) di competenza del presente comparto.

### Assetto morfologico-insediativo

Edifici residenziali singoli (mono-bifamiliari) e plurifamiliari in linea (schiere).

In caso di realizzazione di un insediamento secondo i canoni residenziali che connotano il contesto circostante gli edifici dovranno essere isolati con giardino di pertinenza.

Il ricorso ad altri schemi tipologici dovrà comunque perseguire un disegno urbano in grado di definire un assetto planimetrico complessivo coerente con il contesto già edificato in cui si inseriscono gli interventi.

### **Mitigazioni e compensazioni ambientali previste.**

---

Il PEC partecipa ai meccanismi perequativi di variante, con il reperimento di diritti volumetrici su aree destinate a verde pubblico all'interno del sistema edificato esistente. Esso partecipa quindi al miglioramento ambientale di alcune porzioni interne del sistema edificato di Ponderano.

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione** sono comunque da attuarsi i seguenti elementi:

- l'edificazione dovrà essere tenuta il più possibile in vicinanza all'edificato esistente, a completamento del tessuto con la creazione di un margine urbano compiuto.
- la progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile (risparmio energetico, ecc.) indicate dal Rapporto Ambientale.
- elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree a parcheggio (da realizzarsi con tecniche di prato armato o similari) e a corredo del nuovo insediamento.
- la progettazione dovrà essere sottoposta a uno specifico studio sulla minimizzazione degli effetti paesaggistici. Tale studio dovrà accompagnare il progetto ed essere sottoposto alla competente Commissione sul Paesaggio.
- in fase di attuazione degli interventi devono essere compiute specifiche e puntuali verifiche idrogeologiche sull'interazione dell'intervento con il regime idrico sotterraneo.

## SCHEDA TECNICA DEL "P.E.C.13"

### Parametri urbanistici ed edilizi

PEC	(St) Sup. Territoriale (mq)	IT Ind. Territoriale proprio ( <i>I<sub>p</sub></i> ) mq/mq	Indice perequativo ( <i>I<sub>pq</sub></i> ) mq/mq	IT totale mq/mq	SL propria (mq)	SL perequativa (mq)	SL totale ammessa (mq)
13	5.958	0,15	0,008	0,158	894	48	941

- IC - Indice di copertura = 40%
- H - Altezza degli edifici = mt. 10,50
- D - Distanza dai confini e aree SP = mt. 5,00
- Visuale libera = mt. 10,00

### Tipo di intervento

Piano Esecutivo Convenzionato estesa a tutta la superficie territoriale

### Norme particolari

Il PEC partecipa ai meccanismi perequativi del PRG, con il reperimento di diritti volumetrici su aree destinate a verde pubblico all'interno del sistema edificato esistente.

Cessione di aree a standard nella misura di 25 mq ogni 30 mq di SL ammessa (30 mq di SL equivalente a 90 mc/ab di cui alla L.r.57/66).

Qualora l'intervento non venisse richiesto il Comune potrà comunque realizzare la parte di pubblica utilità contenuta nel presente lotto.

### Assetto morfologico-insediativo

Edifici residenziali singoli (mono-bifamiliari) e plurifamiliari con tipologia a palazzina o in linea (schiere).

In caso di realizzazione di una insediamento secondo i canoni residenziali che connotano il contesto circostante gli edifici dovranno essere isolati con giardino di pertinenza.

Il ricorso ad altri schemi tipologici dovrà comunque perseguire un disegno urbano in grado di definire un assetto planimetrico complessivo coerente con il contesto già edificato in cui si inseriscono gli interventi.

### Mitigazioni e compensazioni ambientali previste.

Il PEC partecipa ai meccanismi perequativi di variante, con il reperimento di diritti volumetrici su aree destinate a verde pubblico all'interno del sistema edificato esistente. Esso partecipa quindi al miglioramento ambientale di alcune porzioni interne del sistema edificato di Ponderano.

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione** sono comunque da attuarsi i seguenti elementi:

- l'edificazione dovrà essere tenuta il più possibile in vicinanza all'edificato esistente, a completamento del tessuto con la creazione di un margine urbano compiuto.

- la progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile (risparmio energetico, ecc.) indicate dal Rapporto Ambientale.
- la progettazione dovrà essere rispettosa della morfologia dei luoghi con la creazione di una fascia alberata verso la zona agricola (utilizzando essenze arboree-arbustive endogene) da posizionarsi ai fini paesistici e di connessione naturalistica.
- elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree a parcheggio (da realizzarsi con tecniche di prato armato o similari) e a corredo del nuovo insediamento.
- la progettazione dovrà essere sottoposta a uno specifico studio sulla minimizzazione degli effetti paesaggistici. Tale studio dovrà accompagnare il progetto ed essere sottoposto alla competente Commissione sul Paesaggio.
- in fase di attuazione degli interventi devono essere compiute specifiche e puntuali verifiche idrogeologiche sull'interazione dell'intervento con il regime idrico sotterraneo.



## SCHEDA TECNICA DEL "P.E.C.14"

### Parametri urbanistici ed edilizi

PEC	(St) Sup. Territoriale (mq)	IT Ind. Territoriale proprio ( <i>I<sub>p</sub></i> ) mq/mq	Indice perequativo ( <i>I<sub>pq</sub></i> ) mq/mq	IT totale mq/mq	SL propria (mq)	SL perequativa (mq)	SL totale ammessa (mq)
14	3.529	0,15	0,008	0,158	529	28	558

- IC - Indice di copertura = 40%
- H - Altezza degli edifici = mt. 7,50
- D - Distanza dai confini e aree SP = mt. 5,00
- Visuale libera = mt. 10,00

### Tipo di intervento

Piano Esecutivo Convenzionato estesa a tutta la superficie territoriale

### Norme particolari

Il PEC partecipa ai meccanismi perequativi del PRG, con il reperimento di diritti volumetrici su aree destinate a verde pubblico all'interno del sistema edificato esistente.

Cessione di aree a standard nella misura di 25 mq ogni 30 mq di SL ammessa (30 mq di SL equivalente a 90 mc/ab di cui alla L.r.57/66).

Le indicazioni grafiche individuate nelle tavole del Piano Regolatore sono prescrittive.

### Assetto morfologico-insediativo

Edifici residenziali singoli (mono-bifamiliari) e plurifamiliari con tipologia in linea (schiere).

In caso di realizzazione di una insediamento secondo i canoni residenziali che connotano il contesto circostante gli edifici dovranno essere isolati con giardino di pertinenza.

Il ricorso ad altri schemi tipologici dovrà comunque perseguire un disegno urbano in grado di definire un assetto planimetrico complessivo coerente con il contesto già edificato in cui si inseriscono gli interventi.

### Mitigazioni e compensazioni ambientali previste.

Il PEC partecipa ai meccanismi perequativi di variante, con il reperimento di diritti volumetrici su aree destinate a verde pubblico all'interno del sistema edificato esistente. Esso partecipa quindi al miglioramento ambientale di alcune porzioni interne del sistema edificato di Ponderano.

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione** sono comunque da attuarsi i seguenti elementi:

- l'edificazione dovrà essere tenuta il più possibile in vicinanza all'edificato esistente, a completamento del tessuto con la creazione di un margine urbano compiuto.

- la progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile (risparmio energetico, ecc.) indicate dal Rapporto Ambientale.
- la progettazione dovrà essere rispettosa della morfologia dei luoghi con la creazione di una fascia alberata verso la zona agricola (utilizzando essenze arboree-arbustive endogene) da posizionarsi ai fini paesistici e di connessione naturalistica.
- elementi arborei devono essere inoltre previsti per le aree a parcheggio (da realizzarsi con tecniche di prato armato o similari) e a corredo del nuovo insediamento.
- la progettazione dovrà essere sottoposta a uno specifico studio sulla minimizzazione degli effetti paesaggistici. Tale studio dovrà accompagnare il progetto ed essere sottoposto alla competente Commissione sul Paesaggio.
- in fase di attuazione degli interventi devono essere compiute specifiche e puntuali verifiche idrogeologiche sull'interazione dell'intervento con il regime idrico sotterraneo.