Firmato digitalmente da:
Roberto Ripamonti
Firmato il 08/08/2025 11:43
Seriale Certificato: 27305683
Valido dal 17/04/2024 al 17/04/2027
InfoCert Qualified Electronic Signature CA 3

Firmato digitalmente da:
BIASETTI MASSIMO
Firmato il 11/08/2025 17:45
Seriale Certificato: 4692714
Valido dal 04/07/2025 al 04/07/2028
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI NOVARA

COMUNE DI ROMAGNANO SESIA

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE STRUTTURALE DI ADEGUAMENTO AL PAI

committente :

COMUNE DI ROMAGNANO SESIA

area di sviluppo e fase di progetto:

PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO DEFINITIVO

tipologia elaborato

NORME DI ATTUAZIONE

codice elaborato

029_04_D_0224_01_PP_U01

TD.B

SIGLA ELAB.

0	2	08/08/25	Aggiornamento
0	1	21/02/25	Consegna

data

FEBBRAIO 2025

progettazione:

RIPAMONTI STUDIO ASSOCIATO
vicolo Pasquello, 8 - 28887 - OMEGNA (VB)
tel +39 0323 63352 - fax + 39 0323 63352
e-mail info@ripamontistudio.net

SOMMARIO:

Art. 1. - APPLICAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE (P.R.G.) 1

Art. 2. - TERMINOLOGIE EDILIZIE ED URBANISTICHE 2

Art. 3. - PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI 6

Art. 4. - APPLICAZIONE DEI PARAMETRI 8

Art. 5. - GENERALITA' 9

Art. 6. - MANUTENZIONE ORDINARIA (MO) 10

Art. 7. - MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS) 11

Art. 8. - RESTAURO (RC1) E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RC2) 12

Art. 9. - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE1 E RE2) 14

Art. 10. - AMPLIAMENTO (A) E SOPRAELEVAZIONE (S) 16

Art. 11. - NUOVA COSTRUZIONE (NC) 17

Art. 12. - DEMOLIZIONI (D) 18

Art. 13. - MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO (MD) 19

Art. 14. - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU) 20

Art. 15. - SISTEMAZIONE DEL LUOGO E DEL SUOLO 21

Art. 16. - STRADE ED INFRASTRUTTURE PER LA CIRCOLAZIONE 22

Art. 17. - PRESCRIZIONI SUGLI ELEMENTI COSTRUTTIVI E TIPOLOGICI 26

Art. 18. - DESTINAZIONI D'USO DEL SUOLO 29

Art. 19. - AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO 33

Art. 20. - AREE PER IMPIANTI URBANI E SERVIZI TECNOLOGICI 37

Art. 21. - AREE EDIFICATE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (A.E.R.) 38

Art. 22. - AREE DI COMPLETAMENTO AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE IN REGIME DI CONCESSIONE SEMPLICE (A.C.R.) 40

Art. 23. - AREE DI NUOVA EDIFICAZIONE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE SOTTOPOSTE A S.U.E. (A.N.R.) 42

Art. 23 bis – AREE INTERCLUSE DA DESTINARE A VERDE 46

Art. 24. - AREE CON IMPIANTI ESISTENTI AD USO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE DA CONFERMARE (I.P.C.) 47

Art. 25. - AREE CON IMPIANTI ESISTENTI AD USO ARTIGIANALE E DI TERZIARIO COMMERCIALE E DI SERVIZIO (I.A.T.) 50
Art. 26. - AREE PER SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO E COLLETTIVO (A.S.P.) 52
Art. 27. - AREE PER IMPIANTI PRIVATI PER IL TEMPO LIBERO (I.P.T.L.) 54
Art. 28. - AREE DI RIORDINO, DI COMPLETAMENTO E PER NUOVI IMPIANTI PRODUTTIVI (N.I.P.) 56
Art. 29. - AREE PER IL FLOROVIVAISMO E CENTRI PER IL GIARDINAGGIO (A.F.G.) 58
Art. 30. - AREE PER LE ATTIVITA' DI ESCAVAZIONE (A.E.I.) 59
Art. 31. - AREE CON ATTIVITA' COMMERCIALI E DIREZIONALI (A.C.D.) 60
Art. 32. - AREE DESTINATE AD ATTIVITA' AGRICOLE (A.A.) 62
Art. 33. - CENTRO STORICO (C.S.T.) 65
Art. 33 bis. – REPERTORIO DEI BENI PAESISTICI E STORICI 69
Art. 34. - FASCE E ZONE DI RISPETTO E VINCOLI DI NATURA LEGALE 70
Art. 35. - NORME GENERALI DI TUTELA DELL'AMBIENTE 73
Art. 36. - NORME E PRESCRIZIONI GEOLOGICO TECNICHE 75
Art. 37. - SPAZI VERDI PRIVATI DA ASSOGGETTARE A TUTELA 89
Art. 37 bis - NORME GENERALI IN MATERIA DI DISCIPLINA, SVILUPPO E INCENTIVAZIONE DEL COMMERCIO 91
Art. 37 ter - NORME IN MATERIA DI ATTIVITA’ COMMERCIALI RICADENTI NEL CENTRO STORICO 93
Art. 37 quater - NORME IN MATERIA DI IMPATTO SULLA MOBILITA’ E LA SOSTA DEI VEICOLI PER LE ATTIVITA’ COMMERCIALI 94
Art. 37 quinquies - TIPOLOGIE DI STRUTTURE DISTRIBUTIVE AMMESSE IN BASE ALLA CLASSIFICAZIONE COMMERCIALE E URBANISTICA DEL TERRITORIO 95
Art. 38. - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO E STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (S.U.E.) 98
Art. 39. - NORME PARTICOLARI E TRANSITORIE 100
Art. 40. - SCHEDE DI AREA 101

N.B. Le parti del testo modificate a seguito di controdeduzioni alle osservazioni presentate in sede di pubblicazione del P.R.G. sono indicate a carattere maiuscolo.-

Le parti del testo modificate “ex officio” in sede di D.G.R. n. 3 – 3557 del 23.07.2001 sono indicate in carattere sottolineato.

TESTO COORDINATO CON D.G.R. N. 3-3557 DEL 23.07.2001 DI APPROVAZIONE DEL PRG E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI CON:

- Variante parziale art. 17, comma 7 della L.R. 56/1977 per l’adeguamento alla disciplina commerciale (giugno 2002);
- Variante parziale art. 17, comma 7 della L.R. 56/1977 (marzo 2003);
- Variante parziale art. 17, comma 7 della L.R. 56/1977 (agosto 2003);
- Variante parziale n. 7 art. 17, comma 7 della L.R. 56/1977 (novembre 2003);
- Variante parziale n. 9 art. 17, comma 7 della L.R. 56/1977 (dicembre 2004);
- Variante parziale n. 11 art. 17, comma 7 della L.R. 56/1977 (dicembre 2006);
- Variante parziale n. 12 art. 17, comma 7 della L.R. 56/1977 (luglio 2008);
- Variante parziale n. 12bis art. 17, comma 7 della L.R. 56/1977 (luglio 2008);
- Variante parziale n. 13 art. 17, comma 7 della L.R. 56/1977 (gennaio 2010);
- Variante parziale n. 14 art. 17, comma 7 della L.R. 56/1977 (febbraio 2011);
- Variante parziale n. 16 art. 17, comma 7 della L.R. 56/1977 (ottobre 2013);
- Variante parziale n. 17 art. 17, comma 7 della L.R. 56/1977 (giugno 2015).

Il testo dell’art. 36 è oggetto di modifiche e integrazioni a seguito della variante di adeguamento al PAI.

Si provvede a riportare (evidenziato in colore rosso) il nuovo testo che sostituisce quello precedentemente approvato.

La procedura di adeguamento al PAI non comporta altre e ulteriori modifiche del testo normativo.

Art. 1. - APPLICAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE (P.R.G.)

L'attività urbanistica ed edilizia in tutto il territorio comunale viene regolata dalle prescrizioni contenute nel P.R.G., indicate sugli elaborati grafici e nel presente testo di norme di attuazione.

Le disposizioni contenute negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del P.R.G. prevalgono, in caso di indicazioni contrastanti, su qualsiasi norma di natura urbanistica ed edilizia contenuta in altri regolamenti comunali, che conservano la loro efficacia per tutte le parti non in contrasto con il P.R.G.

Nel caso di discordanza tra le indicazioni riportate negli elaborati grafici a scala diversa, prevale l'indicazione contenuta alla scala di maggior dettaglio.

Art. 2. - TERMINOLOGIE EDILIZIE ED URBANISTICHE

1) area edificabile:

è la porzione di lotto che, a norma dello strumento urbanistico è suscettibile di utilizzazione edilizia.

Essa è rappresentata dall'area totale del lotto con esclusione di:

a) porzioni che, per vincolo di legge o del P.R.G. sono sottratte all'uso edilizio privato in quanto destinate ad uso pubblico (strade, attrezzature, servizi, verde pubblico, ecc.)

b) superfici coperte da edifici esistenti sul lotto e di cui non si prevede la demolizione

c) porzioni di area la cui edificabilità è stata utilizzata per precedenti interventi edificatori.

In caso di concessione convenzionata la parte di area di cui si prevede il vincolo e/o la cessione per il trasferimento al Comune e/o per l'uso pubblico può essere utilizzata al fine del calcolo teorico delle quantità edificabili.

2) edificio o fabbricato residenziale:

si intende quel fabbricato urbano o rurale, destinato per la maggior parte (e cioè per più della metà della sua cubatura) ad uso d'abitazione

3) fascia di rispetto stradale:

è la striscia di terreno, esterna al confine stradale, sulla quale non è consentita l'edificazione.

In tale fascia sono ammesse le opere di servizio della strada, le infrastrutture di urbanizzazione, i canali, le aree di sosta, le opere di sostegno di terreni o manufatti stradali nonché:

- le aree dei distributori di carburanti con i relativi accessori per il soccorso immediato degli utenti della strada;

- le installazioni e le costruzioni per le infrastrutture quali cabine di distribuzione elettrica, gas e per le telecomunicazioni, o simili

4) piani fuori terra:

è il numero totale dei piani interamente fuori terra conteggiati sul prospetto più alto dell'edificio rispetto al piano di campagna originariamente preesistente

5) stanza o vano utile:

per stanza o vano utile si intendono le camere da letto, le camere da pranzo, da studio, da soggiorno, i sottotetti o le parti di sottotetti abitabili, le cucine e gli spazi destinati alle abitazioni, separati da pareti che vadano di norma dal pavimento al soffitto, che abbiano luce ed aria dirette ed una ampiezza sufficiente a contenere un letto da adulto (almeno mq. 9) ed il cui soffitto si trovi ad una altezza di mt. 2,70 dal pavimento, valore medio se inclinato, (salvo valori minori in edifici preesistenti già precedentemente classificate quali stanza o vano utile).

6) vani accessori:

accessori si intendono i vani compresi nelle abitazioni, destinati ai servizi, ai disimpegni, ecc. nonché le piccole cucine ed i ripostigli che non abbiano i requisiti per essere catalogate stanze

7) fabbricato accessorio:

sono fabbricati non abitabili al servizio di fabbricati residenziali dotati di accesso indipendente dall'edificio principale

8) parete finestrata:

si intende il lato dell'edificio con aperture finestrate.

Si considerano pareti finestrate ai fini delle distanze anche i terrazzi accessibili sostenuti da pilastri (la distanza dai confini e/o dai fabbricati si misura dal pilastro più sporgente).

9) destinazione d'uso degli edifici:

- è unicamente quella catastale o regolarmente autorizzata indipendentemente da usi diversi non autorizzati che nel frattempo hanno interessato l'immobile in oggetto

- per gli edifici non a catasto, la destinazione è quella risultante da atti comunali.

10) confine stradale:

si intende il limite esterno della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili sia veicolari che pedonali e ciclabili, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi nonché la struttura di delimitazione non transitabile (parapetti, ringhiere e simili)

11) opere interne:

sono tali le opere che non comportino modifica alla sagoma della costruzione e ai prospetti, né aumento delle unità immobiliari e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile; ai fini delle opere interne non è considerato aumento della superficie utile l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne non portanti o di parti di esse.

12) SAGOMA DI EDIFICIO:

E' RAPPRESENTATA DALL'INGOMBRO DELLO SPAZIO TRIDIMENSIONALE DEFINITO DA UNA COSTRUZIONE E/O MANUFATTO

13) edificio esistente:

un edificio per essere riconosciuto come esistente deve essere iscritto a catasto nella qualità di fabbricato; la mancanza della copertura o di parte della muratura non costituiscono di per sè motivo di disconoscimento dell'esistenza; occorre tuttavia che esistano porzioni di muro perimetrali da cui si leggano i piani di imposta della copertura medesima e l'ingombro planimetrico originario dell'edificio; l'inesistenza di copertura o imposta della copertura, in mancanza di documentazione, determina il riconoscimento di un solo piano fuori terra

14) locali soppalcati:

l'introduzione di soppalcature aperte dovrà tenere conto dei seguenti rapporti minimi:

- la superficie del soppalco aperto non deve essere superiore ai 2/3 della superficie del locale
- l'altezza media del vano ove è collocato il soppalco aperto deve essere di ml. 5.00 minimi
- l'altezza minima della parte sottostante il soppalco aperto non deve risultare inferiore a ml. 2,20

15) LOTTO DI PERTINENZA:

IN RIFERIMENTO ALLA DEFINIZIONE URBANISTICA ESSO E' COSTITUITO DALLA SUPERFICIE DI TERRITORIO, CON UNA DESTINAZIONE D'USO OMOGENEA ASSERVITA AD UN EDIFICIO ED A CORREDO DI ESSO PER LE FUNZIONI COMPLEMENTARI

16) SUPERFICIE MINIMA:

E' LA SUPERFICIE MINIMA, COSTITUENTE L'UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE I CUI VALORI MINIMI SONO PARI A MQ. 28 PER MONOLOCALI E MQ. 38 PER BILOCALI.

Art. 3. - PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI

Parametri edilizi:

- Sul = **Superficie utile lorda**: è la somma delle superfici di tutti i piani abitabili e/o agibili (compreso le parti di sottotetto o seminterrato con requisiti di abitabilità e/o agibilità ed esclusi i soppalchi); essa va misurata:
  - al lordo delle murature e tramezzature interne e delle chiusure perimetrali (muri e serramenti);
  - al netto della proiezione su ogni piano degli elementi distributivi e funzionali verticali (scale, ascensori, montacarichi, vani per gli impianti) di portici, logge, balconi, terrazzi, androni, pensiline, sovrastrutture tecnologiche, locali o parti di locali non abitabili situate in spazi sottotetto, interrati e seminterrati, scale aperte.

- Sc = **Superficie coperta di un edificio**: è l'area rappresentata dalla proiezione, su di un piano orizzontale, del perimetro dei vari piani emergenti dal terreno, comprese le parti sporgenti, al netto di gronde, pensiline, balconi e simili se inferiori a mt. 2,00 e di parti completamente interrate ricoperte con manto erboso o pavimentazione permanente; (gronde, pensiline e balconi sporgenti oltre mt. 2,00 sono interamente inclusi nella Sc)

- Rc = **Rapporto di copertura**: è il rapporto tra la Sc e la superficie fondiaria del lotto espresso in mq./mq.

- H = **Altezza di un fabbricato**: è la misura della differenza tra la quota dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano totalmente o parzialmente abitabile o agibile (quota media nel caso di solaio o copertura inclinata) e la quota media rilevata lungo il perimetro dell'edificio nelle parti di emergenza del piano naturale di campagna

- V = **Volume di un fabbricato**: è la somma dei prodotti delle Sul di tutti i piani per le rispettive altezze interpiano, compresi i sottotetti o le parti di essi abitabili o agibili (per i quali occorre un'altezza minima di mt. 2,00 e media di mt. 2,70 o di mt. 2.40 se disimpegni o servizi); sono escluse dal calcolo del volume le parti seminterrate emergenti non oltre 150 cm. di altezza interna non superiore a mt. 2,40 e destinati a pertinenza dei piani superiori

- Dc = **distanza dai confini**: è la minima distanza misurata a raggio tra ogni punto della Sc ed i confini di proprietà e/o stradali.

- Dpf = **distanza tra pareti finestrate**: è la distanza minima assoluta, misurata in proiezione ortogonale tra pareti di edifici antistanti da considerare ai sensi del D.M. 1444/1968.

- Df = **distanza tra i fabbricati**: è la minima distanza alle differenti quote, misurata in proiezione orizzontale, tra le pareti di diversi edifici frontestanti.

- Ds = **distanza dalle strade**: è la minima distanza alle differenti quote, misurata in proiezione orizzontale, tra il confine stradale e le recinzioni e le edificazioni.

Parametri urbanistici:

- ST = **superficie territoriale**: è la parte di territorio priva di soluzione di continuità ove il P.R.G. si attua mediante la formazione di uno strumento urbanistico esecutivo; essa comprende, oltre alle aree da utilizzare per le destinazioni d'uso previste, le aree per le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta.

- SF = **superficie fondiaria**: si tratta dell'area a destinazione d'uso omogenea oggetto di intervento diretto, misurata al netto delle aree per le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta ESISTENTI O IN PROGETTO; costituiscono superficie fondiaria ai fini dell'applicazione del relativo indice, anche le aree gravate da vincoli di inedificabilità, purché destinate, mediante la simbologia grafica, ad uso specifico.

- IT = **indice di densità territoriale**: è il rapporto tra il volume massimo della edificazione prevista (V) e la superficie territoriale (ST) dell'area a cui tale volume si riferisce.

- IF = **indice di densità fondiaria**: è il rapporto tra il volume massimo della edificazione prevista (V) e la superficie fondiaria (SF) dell'area a cui tale volume si riferisce.

- UT = **INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE**: E' IL RAPPORTO TRA LA SUPERFICIE UTILE LORDA MASSIMA DELLA EDIFICAZIONE PREVISTA (S.U.L.) E LA SUPERFICIE TERRITORIALE (ST) DELL'AREA A CUI TALE S.U.L. SI RIFERISCE.

- UF = **INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA**: E' IL RAPPORTO TRA LA SUPERFICIE UTILE LORDA MASSIMA DELLA EDIFICAZIONE PREVISTA (S.U.L.) E LA SUPERFICIE FONDIARIA (SF) DELL'AREA A CUI TALE S.U.L. SI RIFERISCE.

Art. 4. - APPLICAZIONE DEI PARAMETRI

I parametri urbanistici ed edilizi si applicano nel caso di intervento tramite strumenti urbanistici esecutivi.

I parametri edilizi, integrati dal parametro urbanistico If, si applicano nel caso di intervento edilizio diretto, anche se oggetto di concessione convenzionata.

L'utilizzazione a scopo edificatorio di una data superficie su cui si applicano i parametri urbanistici ed edilizi, ed anche l'utilizzazione di un certo volume su cui si determina un intervento di incremento volumetrico o superficiale "una tantum", esclude ogni richiesta successiva di riutilizzazione delle medesime superfici o volumi; restano, invece, utilizzabili le eventuali quantità residue non consumate, ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

La determinazione della superficie delle aree a cui applicare i parametri previsti per le diverse zone avverrà d'ufficio da parte dell'U.T.C. o potrà essere accertata in base a presentazione da parte degli aventi titolo di certificazione catastale e/o di frazionamento O DI AUTOCERTIFICAZIONE; IN DIFETTO L'U.T.C. PROCEDERA' AUTONOMAMENTE ALLA DETERMINAZIONE IN BASE A VALUTAZIONE D'UFFICIO.

Art. 5. - GENERALITA'

I tipi di intervento sono elencati negli articoli seguenti secondo una graduatoria crescente, specificando che l'ammissibilità di un tipo di intervento, consente contestualmente anche la possibilità di applicare i tipi di intervento di grado inferiore.

I tipi di intervento ammissibili comportano comunque la tutela dei caratteri originari degli edifici esistenti ritenuti significativi dalla C.E.; specificatamente sono da salvaguardare i valori architettonici e tipologici degli edifici di antica formazione e da eliminare o attenuare gli aspetti di contrasto ambientale.

Gli interventi su edifici o manufatti di costruzione risalente a periodo antecedente il 1945 devono essere corredati di documentazione fotografica che consenta di valutarne aspetti di pregio o di valore documentario di cui, in sede di concessione e/o autorizzazione, potrà essere richiesta la conservazione, riqualificazione e/o valorizzazione.

E' in ogni caso facoltà dell'Amministrazione Comunale, dell'U.T.C. o della Commissione Edilizia richiedere la presentazione di documentazione fotografica anche per edifici o manufatti di epoca successiva al 1945.

Ogni intervento fra quelli esposti negli articoli seguenti può comportare, da parte dell'Amministrazione Comunale, la richiesta contestuale di eventuale sistemazione dell'area asservita all'edificio o manufatto con eventuale rimozione di edifici (o parti di essi), manufatti, accumuli di materiali, ecc. e/o con sistemazioni di tutto quanto sia considerato dal Sindaco, sentita la C.E., in contrasto con interessi pubblici espressi anche attraverso il decoro dell'ambiente e del paesaggio.

Art. 6. - MANUTENZIONE ORDINARIA (MO)

Sono di manutenzione ordinaria (MO) le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino le realizzazioni di nuovi locali né modifiche alle strutture o all'organismo edilizio.

Sono consentiti:

- la riparazione o la sostituzione parziale di serramenti, ringhiere, balconi e scale interne con i materiali e secondo il disegno originario;

- il ripristino parziale di intonaci, rivestimenti e tinteggiature e l'ancoraggio di parti pericolanti delle facciate, senza modifica di materiali, colori ed elementi architettonici originali;

- la riparazione, la sostituzione di grondaie, pluviali e comignoli;

- la riparazione, l'integrazione parziale, il rifacimento del manto e la coibentazione interna della copertura, senza modifica della sagoma originaria e con l'uso di materiali di tipo conforme a quelli originari;

- la formazione o la chiusura di aperture interne all'unità immobiliare;

- la riparazione ed il rifacimento di tinteggiature ed intonaci interni;

- la riparazione o la sostituzione di pavimenti e rivestimenti interni o di solai non portanti;

- la riparazione o la sostituzione ed il parziale adeguamento di impianti idrici, sanitari, elettrici, telefonici, termici, del gas, di ascensore, che non comportano modificazione dei locali e dell'aspetto esterno degli edifici;

- la costruzione di arredi fissi anche con modesti interventi murari;

- la riparazione delle recinzioni con i materiali e secondo il disegno originari;

- le opere intese ad assicurare l'adeguamento e la funzionalità degli impianti tecnologici di attività produttive, purché interne agli edifici esistenti.

Art. 7. - MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)

Sono di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

Sono consentiti:

- il rifacimento o la formazione di intonaci e rivestimenti, la tinteggiatura degli edifici;

- la sostituzione di serramenti, ringhiere, balconi e scale esterne;

- il rifacimento del manto di copertura secondo la sagoma preesistente;

- il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati, compresi muri interni e perimetrali, pilastri portanti e parti limitate di tamponamenti esterni, purché ne siano mantenuti posizionamento e caratteri originari e senza eliminazione o nuova formazione di aperture esterne;

- la formazione o l'eliminazione di aperture interne e di parti di tramezzature;

- le modificazioni distributive interne connesse alla realizzazione di servizi igienico-sanitari mancanti o insufficienti, e alla funzionalità distributiva delle unità immobiliari;

- l'installazione e l'adeguamento dei servizi igienico-sanitari carenti e degli impianti tecnologici con le opere inerenti, con le necessarie modifiche interne e la realizzazione degli indispensabili volumi tecnici;

- per gli edifici produttivi le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico che non comportino aumento dei volumi e delle superfici utili.

Art. 8. - RESTAURO (RC1) E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RC2)

Sono di restauro gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio ed a ripristinare le parti degradate o compromesse nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo originario, consentendone destinazioni d'uso anche parzialmente o totalmente nuove con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento ed il ripristino 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.

Sono consentiti IN RC1:

- il ripristino delle finiture originarie; qualora ciò non risulti possibile, è ammesso il rifacimento o la sostituzione con l'impiego di materiali e tecniche originarie; non è comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo dell'edificio;

- il ripristino ed il consolidamento di elementi strutturali comprese parti di muri perimetrali, con la sostituzione delle porzioni irrimediabilmente degradate, purché ne sia mantenuto il posizionamento, con impiego di materiali e tecniche uguali o affini a quelli originari;

- il ripristino e la valorizzazione dei collegamenti verticali ed orizzontali originari;

- il ripristino di interni caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio;

- il rifacimento o la demolizione di tramezzi e di aperture interne, per il ripristino dell'impianto distributivo originario;

- l'installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi ed architettonici degli edifici.

Sono di risanamento conservativo le opere aggiuntive al restauro che si rendono necessarie per assicurare la funzionalità di un edificio, ivi compreso il rinnovo degli elementi costitutivi delle costruzioni originarie.

Sono consentiti IN RC2:

- il ripristino, la sostituzione e l'integrazione delle finiture esterne con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con quelli originari e la salvaguardia di ogni elemento di pregio;

- il ripristino e il consolidamento statico degli elementi dei pilastri e dei muri interni e perimetrali portanti con la loro sostituzione o la loro

ricostruzione limitatamente alle parti degradate purché ne sia mantenuto il posizionamento originario;

- modeste integrazioni degli elementi strutturali con impiego di materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio, con esclusione comunque della realizzazione di nuovi orizzontamenti se comportanti aumento della superficie utile;

- limitate alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma relative alla installazione di impianti tecnologici, senza modifiche alla quota degli orizzontamenti, di imposta e di colmo delle coperture;

- il ripristino e la valorizzazione dei prospetti con eventuale adeguamento, formazione o chiusura di aperture aventi lo scopo di sottolineare l'unitarietà compositiva delle facciate;

- la salvaguardia di elementi architettonici e decorativi di pregio degli ambienti interni e degli esterni;

- le modifiche dell'assetto planimetrico che non interessino elementi strutturali, salvo che per la formazione o la eliminazione di aperture;

- le suddivisioni e le aggregazioni delle unità immobiliari che non alterino l'impianto distributivo principale;

- il ripristino delle finiture esterne, con il rinnovamento o la sostituzione di quelle irrecuperabili, con impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri originari dell'edificio;

- la realizzazione e l'integrazione di impianti e servizi igienico-sanitari;

- l'installazione degli impianti tecnologici assenti o carenti.

Art. 9. - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE1 E RE2)

Sono di ristrutturazione edilizia gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costruttivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Sono consentiti quali interventi di tipo RE1:

- il rifacimento e la nuova formazione delle finiture esterne con conservazione degli elementi di pregio;

- -il consolidamento, la sostituzione e l'integrazione degli elementi strutturali, compresi i muri perimetrali purché ne sia mantenuto il filo esterno di allineamento;

- la realizzazione di soppalchi consentiti dal P.R.G., dal regolamento edilizio vigente o dalle norme di carattere igienico-sanitario;

- la realizzazione e l'eliminazione di aperture e modificazioni dei tamponamenti esterni con attenzione al risultato compositivo dei prospetti;

- le modifiche dell'assetto distributivo interno con spostamento di tramezzi ed aperture, con aggregazione o modificazione delle unità immobiliari;

- l'integrazione e la realizzazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari;

- l'installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici necessari possono essere collocati all'esterno degli edifici.

Sono consentiti quali interventi di tipo RE2:

- il recupero di costruzioni preesistenti e la chiusura di volumi preesistenti aperti su di un lato mediante tamponamenti e serramenti nel rispetto dei caratteri compositivi degli edifici;

- limitati adeguamenti delle quote di imposta e colmo delle coperture contenuti entro un incremento del 20% dell'altezza preesistente dell'edificio e con un valore limite assoluto di ml. 1.00.

- LE MODIFICAZIONI DELLE QUOTE DEGLI ORIZZONTAMENTI E DELLE SCALE, ANCHE QUALORA CIO' COMPORTI LA REALIZZAZIONE DI NUOVE SUPERFICI UTILI E DI NUOVI COLLEGAMENTI DISTRIBUTIVI VERTICALI E ORIZZONTALI;

Art. 10. - AMPLIAMENTO (A) E SOPRAELEVAZIONE (S)

Sono di ampliamento e sopraelevazione gli interventi rivolti ad aumentare un volume preesistente mediante l'estensione in senso orizzontale o verticale del fabbricato, ovvero la chiusura di spazi aperti su due o più lati all'interno della sagoma di una costruzione.

Nelle presenti norme di attuazione sono specificate, nei singoli articoli, i parametri secondo cui valutare l'ammissibilità di ampliamenti e sopraelevazioni.

Gli interventi di ampliamento e sopraelevazione si devono adeguare e/o confrontare con i caratteri compositivi e formali delle preesistenze e risultare ad essi coerenti o migliorativi dei preesistenti aspetti negativi.

Art. 11. - NUOVA COSTRUZIONE (NC)

Sono di nuova costruzione gli interventi relativi alla realizzazione di nuovi edifici privi di carattere di continuità con volumi preesistenti.

La nuova costruzione di volumi tecnici e di fabbricati accessori è consentita dove specificato dalle presenti norme "in franchigia" (cioè senza che ciò costituisca volume (V), superficie utile lorda (Sul) e superficie coperta (Sc), purché contenuta nei limiti dimensionali prescritti.

Art. 12. - DEMOLIZIONI (D)

Sono di demolizione gli interventi volti a rimuovere completamente o parzialmente edifici e manufatti esistenti, indipendentemente dall'utilizzazione successiva dell'area risultante.

Qualora gli interventi di demolizione siano preordinati alla costruzione di nuove opere o fabbricati si configura un intervento complesso composto di due parti: demolizione e nuova costruzione, che deve essere considerato unitariamente e subordinato ad un'unica richiesta di concessione.

Art. 13. - MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO (MD)

Costituisce mutamento di destinazione d'uso il passaggio di un edificio, o di una parte di edificio, da una ad un'altra delle destinazioni dell'elenco seguente:

- residenza e accessori della residenza
- attività agricole e residenza rurale
- residenza temporanea
- attività produttive artigianali e industriali
- attività terziarie commerciali
- attività terziarie direzionali
- attività turistico-ricettive
- servizi sociali e attrezzature pubbliche.

La destinazione d'uso di edifici, manufatti, aree ed ogni altro immobile deve essere precisata all'atto della richiesta per l'effettuazione di qualsiasi tipo di intervento e riguarda sia lo stato di fatto sia quello risultante dall'intervento stesso.

Art. 14. - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU)

Sono di ristrutturazione urbanistica le opere rivolte a sostituire il tessuto urbanistico-edilizio esistente mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

La realizzazione degli interventi di ristrutturazione urbanistica è subordinata alla formazione di uno strumento urbanistico esecutivo se riguardano interventi edilizi con una volumetria superiore a 1.000 mc.

Art. 15. - SISTEMAZIONE DEL LUOGO E DEL SUOLO

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

I progetti relativi agli interventi di natura urbanistica ed edilizia, sia pubblici che privati, dovranno contenere specifiche indicazioni in merito alle soluzioni di sistemazione del luogo, all'arredo urbano e al superamento delle barriere architettoniche.

Negli interventi di carattere urbanistico ed edilizio è vietato eseguire consistenti modificazioni dell'andamento superficiale del suolo con scavi e riporti, così come è vietato compromettere i caratteri sostanziali della viabilità non comunale esistenti, salvo i casi in cui ciò risulti indispensabile e senza alternative, per consentire l'esercizio della destinazione d'uso del suolo.

In particolare è vietato utilizzare artificiosi riporti di terreno per l'interramento di volumi o la riduzione di altezze quando ciò non risulta conforme e coerente con la morfologia originaria riconoscibile nell'area d'intervento e nelle aree circostanti.

Art. 16. - STRADE ED INFRASTRUTTURE PER LA CIRCOLAZIONE

Gli elaborati grafici di P.R.G. illustrano le strade esistenti e di progetto, classificate secondo la seguente gerarchia:

A - autostrada

S1 - passante esterno variante S.S.

S2 - strada urbana di quartiere

S3 - strade locali

- strade interpoderali e vicinali e sentieri.

A tali tipologie del P.R.G. corrispondono le seguenti classificazioni ai sensi del D.L. 285/92 e s.m.i. concernente il nuovo codice della strada:

TIPOLOGIA DI P.R.G.	ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO	ALL'ESTERNO DEL CENTRO ABITATO
A	A	A
S1	E	C
S2	F	F
S3	F	C
strade interponderali vicinali e sentieri	F	F

Per ciascun tipo di strada il P.R.G. prescrive la larghezza teorica del nastro stradale composta dalla parte destinata al traffico veicolare, da marciapiedi e/o pista ciclabile e dalle fasce di rispetto di arretramento nella costruzione, ricostruzione o ampliamento di edifici, manufatti o muri di cinta.

Nel prospetto seguente sono indicate le tipologie con i rispettivi valori dimensionali per le strade pubbliche;

TIPOLOGIA STRADALE DI P.R.G.	CLASSIFICAZIONE CODICE STRADA int. centri ab. est. centri ab.	LARGHEZZA MINIMA CARREG-GIATA	N. CORSIE	LARGHEZZA MINIMA MARCIAPIEDE O BANCHINA	ARRETRAMENTO DAL CONFINE (4)				
					ALL'INT. CENTRI AB.		ALL'EST. CENTRI AB.		
					PER RECINZ E MURI DI CINTA	PER EDIFICAZ	PER RECINZ. E MURI DI CINTA	PER EDIFICAZ. casi (1)	casi (2)
		ml.		ml.	ml.	ml.	ml.	ml.	ml.
A	A --- A	/	4	/	3	30	5	30	60
S1	E --- C	10,50	2	1,50	/	7,50	3	10	30
S2	F --- F	9,50	2	1,50	/	5	3	10	20
S3	F --- F	8,00	2	1,50	/	5	3	10	20
strade interpoderali e vicinali sentieri	---	(5)	1	/	(5)	(5)	3	5	10

(1) riguardano le aree considerate edificabili dal P.R.G. mediante concessione semplice e le aree comprese in strumenti urbanistici esecutivi in vigore alla data del D.L. 285/92

(2) riguardano gli altri casi

(3) 2,50 nel caso delle strade ove piani o progetti di settore indicano la previsione di pista ciclabile per via Novara dal confine con Gemme al sottopasso ferroviario = 2,00

(4) per confine stradale si intende la linea più esterna tra quella relativa al confine della proprietà stradale e quella determinata dalla applicazione delle larghezze stradali indicate nella presente tabella

(5) con esclusione dell'area perimetrata come Centro Storico, la sede stradale è da intendersi pari a m. 4,00 per ciascuna corsia, calcolata dalla mezzeria esistente ed equiparata a quella di tipo C

NEL CASO DELLE STRADE DI TIPO S1, S2 ED S3 GIA' ESISTENTI DA ADEGUARE, LE DIMENSIONI PREVISTE DALLE PRESENTI NORME SONO DA RIFERIRE ALLA MEZZERIA STRADALE.

Nel caso delle strade di tipo S3 potranno essere previste deroghe alle dimensioni della sede e delle relative fasce di arretramento per recinzioni ed edificazioni nei casi seguenti:

- strade di tipo S3 che non costituiscono percorso di congiungimento tra due strade di tipo S2 o S1;
- strade S3 che costituiscono accesso locale ad insediamenti di limitato carico antropico (n° di unità immobiliari esistenti ≤ a 30);
- strade S3 che non costituiscono collegamento di accesso diretto ad aree assoggettate a S.U.E. dal P.R.G.;
- strade S3 il cui sviluppo risulti inferiore a 500 metri.

La deroga motivata alla sezione stradale-tipo per le strade S3 potrà essere ammessa nel caso si introducano scelte e provvedimenti amministrativi per:

a) il mantenimento della preesistente sezione stradale (con eventuali piazzole di scambio);

b) la limitazione d'uso, per il transito di veicoli, ai soli residenti;

c) la riduzione della sezione di progetto a metri 4,50 m. (strade con limitazione di velocità a 30 km/h);

d) l'esclusione del traffico veicolare (con la sola eccezione di mezzi di soccorso e/o di servizio).

Tale deroga potrà essere messa in atto esclusivamente a seguito di proposta della Giunta Comunale, approvata dal Consiglio Comunale con apposito atto deliberativo.

A tale atto dovrà fare seguito l'adeguamento dei documenti che costituiscono il P.R.G. con lì indicazione di: "strada tipo S3 oggetto di deroga per mezzo di deliberazione di Consiglio Comunale n° ….. in data …….".

Nel corso della formazione del progetto esecutivo di costruzione o adeguamento delle strade, sarà definita la realizzazione dei marciapiedi e delle piste ciclabili; in caso di mancanza della realizzazione di essi, le aree corrispondenti facenti parte del nastro stradale potranno essere utilizzate esclusivamente per la formazione di aree a parcheggio o di aree verdi piantumate.

La realizzazione delle piste ciclabili dovrà avvenire nel rispetto delle norme tecniche contenute nella L.R. 33/90.

Tutte le parti del nastro stradale e delle fasce di arretramento non utilizzate dovranno essere mantenute a verde a cura dei proprietari delle aree stesse o degli immobili prospicienti.

Nel caso di edifici preesistenti, totalmente o parzialmente ricadenti entro le fasce di previsto arretramento delle costruzioni, gli interventi di ampliamento E SOPRAELEVAZIONE consentiti dalle presenti norme potranno avvenire nella parte esterna alla delimitazione del vincolo ovvero sul lato opposto a quello della sede stradale oppure all'interno della superficie coperta definita da spazi porticati al piano terra.

NEL CASO DI AREE CLASSIFICATE COME A.E.R. POTRA' ESSERE CONSENTITO CHE GLI INTERVENTI DI AMPLIAMENTO E/O SOPRAELEVAZIONE AVVENGANO IN ALLINEAMENTO CON LE DISTANZE PREESISTENTI PER RAGIONI DI OMOGENEITA' COMPOSITIVA; ANALOGAMENTE SI POTRA' PROCEDERE PER IL RIFACIMENTO E/O IL COMPLETAMENTO DI RECINZIONI.

Entro le fasce di arretramento previste sono ammesse LE OPERE DI SERVIZIO DELLA STRADA, LE INFRASTRUTTURE DI

URBANIZZAZIONE, I CANALI, LE AREE DI SOSTA, LE OPERE DI SOSTEGNO DI TERRENI E MANUFATTI STRADALI, le costruzioni di impianti ed attrezzature per l'erogazione di carburante ed i relativi servizi e le strutture connesse PER IL SOCCORSO IMMEDIATO DEGLI UTENTI DELLA STRADA E con il trasporto pubblico su gomma.

Entro le fasce di arretramento potranno essere anche realizzate infrastrutture a rete, manufatti e costruzioni relativi alla fornitura di servizi pubblici o di interesse pubblico.

Non costituiscono variante al P.R.G. le modifiche ai tracciati previsti comunque ricadenti entro il limite del nastro stradale e delle relative fasce di arretramento anche per la realizzazione di percorsi pedonali e piste ciclabili.

E' possibile autorizzare deroghe onde consentire sul confine stradale effettivo (e non calcolato come nella tabella sopra riportata) la realizzazione di:

- recinzioni
- strutture e murature di sostegno e di contenimento
- accessi carrai e pedonali e relative opere pertinenziali
- manufatti per adeguamento alle normative di prevenzione incendi, antisismiche, di sicurezza e igienico sanitarie.

Le deroghe di cui sopra potranno essere rilasciate con esplicita menzione nella concessione edilizia (o altro atto autorizzativo anche di autocertificazione) dell'impegno che il privato assumerà con apposito atto notorio secondo il quale il predetto ed i suoi aventi causa provvederanno a rimuovere le citate opere concesse in deroga, senza alcun onere e/o spesa per la P.A. qualora abbia ad aver luogo l'ampliamento della sede stradale e nei limiti dello stesso.

PER TUTTO QUANTO NON PREVISTO E/O IN CONTRASTO VALGONO LE DISPOSIZIONI DI CUI AI D.L. 285/92 E D.P.R. 495/92, RISPETTIVAMENTE INTEGRATI CON D.L. 360/93 E D.P.R. 147/93.

Art. 17. - PRESCRIZIONI SUGLI ELEMENTI COSTRUTTIVI E TIPOLOGICI

Nell'esecuzione di tipi di intervento elencati ai precedenti articoli sono da osservare le seguenti prescrizioni relative ad elementi costruttivi e tipologici particolari:

a) recinzioni:

- sono effettuabili, su tutto il territorio comunale, con eccezione delle aree ove sono presenti vincoli di intervento specifici;

- nel territorio agricolo le recinzioni potranno essere realizzate in legno del tipo tradizionale a staccionata o con pali di legno, in paletti di legno e filo teso per un'altezza massima di ml. 2,00 con pali in ferro e rete metallica di altezza non superiore a ml. 2,00 (queste ultime potranno essere utilizzate solo in aree di diretta pertinenza di edifici esistenti alla data di approvazione del P.R.G. o di nuovi edifici per gli addetti all'agricoltura, o per terreni da utilizzarsi per specifici fini agricoli produttivi quali aree per impianti zootecnici o per allevamenti, e simili);

- nel territorio destinato alla residenza le recinzioni non potranno superare l'altezza totale di ml. 2,00; potranno essere costituite da rete metallica, da cancellate di metallo di semplice fattura e da muratura piena, quest'ultima per una quota non superiore a mt. 0,50;

- le recinzioni, in aree prevalentemente residenziali, potranno essere dotate di siepi sempreverdi, tali da raggiungere o superare l'altezza della recinzione medesima ed incorporarla. Nei casi derivanti da necessità di visibilità della circolazione stradale l'Amministrazione Comunale potrà dare di volta in volta specifiche prescrizioni più restrittive;

- nel territorio destinato ad usi produttivi e terziari le recinzioni potranno avere un'altezza massima di ml. 2,00; potranno essere costituite da cancellata di metallo di semplice fattura, da rete metallica o da muratura piena nei casi di esigenze di sicurezza o di occultamento alla vista dall'esterno di superfici ingombre di materiali;

- il Comune, per esigenze di carattere ambientale, può imporre schemi standard di recinzione;

- gli interventi sulle recinzioni esistenti potranno essere esclusivamente di manutenzione ordinaria e straordinaria o di parziale completamento in caso di sostituzione potranno essere utilizzati solo i tipi previsti al presente articolo;

- nel caso di completamento di recinzioni esistenti o di formazione di nuovi recinzioni in contiguità e prosecuzione di altre preesistenti, il Sindaco potrà disporre la deroga a quanto previsto al presente articolo, sia per quanto riguarda il tipo, sia per quanto riguarda l'altezza massima, allo scopo di ottenere l'allineamento e l'omogeneità con le recinzioni già posate;

- gli arretramenti delle recinzioni dalle strade sono indicati nel prospetto contenuto nell'articolo delle presenti norme relativo alle strade; nel caso di nuova costruzione i cancelli di accesso veicolare alle aree private dovranno essere arretrati di ml. 4,50, salvo dimostrazione della impossibilità oggettiva di tale realizzazione soggetta a giudizio del Sindaco e sempreché ciò non comporti intralcio o pericolo alla circolazione;

- negli incroci stradali il Sindaco, sentita la C.E., potrà richiedere arretramenti maggiori rispetto ai minimi indicati;

- nell'ambito degli insediamenti di antica formazione e di tipo rurale non sono ammesse recinzioni di nuova costruzione nelle aree che risultino avere funzioni cortilizie e comunque di spazio unitario o di passaggio; le recinzioni in muratura piena originarie dovranno essere conservate e/o ripristinate;

- nei casi di strade fiancheggiate da muri di contenimento del terreno, con altezza media superiore a mt. 1,50, la recinzione può essere collocata sulla testata del muro;

- in attesa della realizzazione delle strade e delle opere pubbliche previste dal P.R.G. nelle aree con destinazione d'uso pubblica, è consentita la costruzione o la ricostruzione di recinzioni provvisorie del tipo previsto per le aree agricole;

b) muri di contenimento:

- i muri di contenimento in pietra o in laterizio, esistenti nel territorio comunale, sono assoggettabili unicamente ad interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione; è vietata la sostituzione dei medesimi o di parte di essi con muri in calcestruzzo; è ammessa invece la loro ricostruzione in c.a. nella parte controterra purché la parte esterna visibile abbia l'aspetto del muro originario;

- negli altri casi è ammesso l'impiego del calcestruzzo semplice od armato con l'altezza massima di ml. 3,00; qualora sia dimostrata l'assoluta necessità, il manufatto dovrà essere realizzato a gradoni di altezza massima pari a ml. 3,00, con un arretramento di ciascuna ripresa del muro pari almeno all'altezza del muro sottostante, oppure con arretramento minore imposto dalla pendenza naturale del terreno

quando superi il 100%; le terrazze dovranno essere obbligatoriamente sistemate a verde e piantumate;

- il Sindaco, sentita la C.E., potrà richiedere obbligatoriamente la formazione di schermature vegetali con rampicanti perenni delle murature in calcestruzzo o il loro rivestimento per ragioni di decoro o di attenuazione dell'impatto visivo.

Deroghe alle norme sopraddette potranno essere autorizzate solo se motivate da particolari questioni di carattere geologico e tecnico, in particolare con riferimento alle pendenze naturali dei terreni ed in conformità alle prescrizioni di cui all'art. 41/quater della Legge n° 1150/42 e s.m.i.

Art. 18. - DESTINAZIONI D'USO DEL SUOLO

Il P.R.G. indica per ciascuna parte del territorio le destinazioni d'uso proprie e compatibili, secondo il seguente elenco (e specifica le destinazioni eventualmente non ammesse):

a) usi pubblici:

destinazioni proprie:

- aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo, scuole superiori)
- aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per mercati e centri commerciali pubblici)
- aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport
- aree per parcheggi pubblici

destinazioni compatibili:

- attrezzature pubbliche o private convenzionate di servizio agli utenti

b) usi residenziali:

destinazioni proprie:

- residenza stabile
- residenza stagionale
- accessori della residenza

destinazioni compatibili:

- commercio al dettaglio
- attrezzature terziarie
- artigianato di servizio
- autorimesse collettive pubbliche e private
- uffici pubblici e privati

- esercizi pubblici e ristoranti
- attrezzature ricreative, culturali, sanitarie, religiose, politiche, sindacali, per l'istruzione e per il tempo libero
- servizi pubblici
- uffici e sedi di attività creditizie e assicurative
- attrezzature ricettive
- farmacie, ambulatori medici, studi professionali

c) usi produttivi:

destinazioni proprie:

- industrie
- laboratori artigianali

destinazioni compatibili:

- uffici connessi alle attività produttive
- depositi e magazzini
- esposizioni e commercio diretto dei prodotti dell'attività insediata e prodotti affini
- laboratori di analisi, ricerca e sperimentazione legati alle attività produttive
- officine di riparazione e assistenza di autovetture e macchinari, con eventuali distributori di carburante ed autorimesse
- servizi connessi alle attività produttive (spogliatoi, mense, infermerie, locali di ristoro e ricreazione)
- centri di vendita, stoccaggio e di distribuzione all'ingrosso
- residenze di titolari, custodi o personale che deve obbligatoriamente risiedere, per ragioni di sicurezza o di efficienza degli impianti, presso la sede delle attività produttive

- attività ricreative e locali di spettacolo con superficie superiore a mq. 500

d) usi terziari:

destinazioni proprie:

- terziario direzionale
- terziario commerciale
- servizi di interesse collettivo

destinazioni compatibili:

- uffici pubblici e privati
- funzioni amministrative, creditizie, assicurative, tecniche, terziarie, ricreative, culturali, sociali, professionali, associative e per lo spettacolo
- commercio specializzato e non specializzato, al dettaglio e all'ingrosso
- servizi pubblici
- servizi ricettivi e di ospitalità (ATTREZZATURE ALBERGHIERE, EXTRALBERGHIERE E DI RICETTIVITA' TEMPORANEA)
- attrezzature di supporto e di servizio per il trasporto di merci e persone
- depositi
- locali di ristoro

e) usi agricoli:

destinazioni proprie:

- colture agricole, zootecnia ed attrezzature connesse (depositi di attrezzi, materiali e prodotti agricoli, stalle e allevamenti)
- attrezzature di lavorazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici

destinazioni compatibili:

- residenze rurali e del personale impiegato nelle attività agricole e zootecniche, attività agrituristiche.

In aggiunta il P.R.G. individua aree destinate a specifiche funzioni particolari, per le quali le norme indicano singolarmente gli usi propri e compatibili.

Art. 19. - AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO

Le destinazioni d'uso proprie e compatibili per servizi ed attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico sono quelle di cui al punto a) del precedente art. 18.

Le localizzazioni e le destinazioni specifiche delle aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico, nel rispetto degli standards di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., sono graficamente indicate negli elaborati di piano, salvo quelle per le quali il reperimento risulti prescritto attraverso la normativa.

In tali aree gli interventi sono realizzati, di norma, dagli enti pubblici competenti; tali interventi, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., possono anche essere realizzati, da privati, enti ed associazioni di interesse pubblico, tramite la stipula di una convenzione, approvata dal Consiglio Comunale che contempli le modalità di utilizzazione pubblica delle attrezzature e della loro cessione al Comune alla scadenza del periodo convenzionato.

Le destinazioni specifiche previste sono:

a) per gli insediamenti residenziali:

- aree con attrezzature per l'istruzione, per le quali l'edificabilità e le prescrizioni parametriche, funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle leggi e decreti in materia;

- aree per attrezzature di interesse comune per le quali l'edificabilità e le prescrizioni parametriche, funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle leggi in materia o, in mancanza, dai seguenti parametri:

  - Rc = 0,50 mq./mq. (o pari a maggiore preesistente)
  - H = 12,00 ml. o pari a maggiori altezze preesistenti (con eccezione per strutture particolari e volumi tecnici per cui si ammette la deroga)

- aree a parco per il gioco e lo sport; per la realizzazione di attrezzature sportive, di arredo urbano e per interventi edilizi, quali chioschi, sedi di società sportive, modesti locali di servizio o di ristoro e simili, sono da rispettare i seguenti parametri:

  - Rc = 0,10 mq./mq.
  - H = 12,00 ml. per le attrezzature sportive
    6,00 ml. per gli interventi edilizi per i servizi

- aree per parcheggi destinati a posti-macchina in superficie, all'installazione di autorimesse collettive pluripiano o interrate; è consentita la realizzazione di autorimesse private sottostanti superfici destinate a parcheggio pubblico ai sensi della legge 122/89.

La prevista area a parcheggio in prossimità di villa Caccia, dovrà rispettare le connotazioni morfologiche ed ambientali del sito, salvaguardando altresì l'esistente percorso pedonale; essa dovrà inoltre essere provvista di piantumazione e di adeguata schermatura vegetale al perimetro.

Nel contesto del comprensorio di villa Caccia è ammessa la localizzazione di servizi di ristorazione, da disciplinare attraverso una specifica convenziona tra Comune di Romagnano Sesia e soggetti esercenti tale attività.

b) per gli insediamenti produttivi:

- la dotazione di aree per attrezzature, nel caso di interventi per nuovi impianti produttivi, non dovrà scendere al di sotto del 20% della superficie territoriale a tale scopo destinata;

- per gli impianti esistenti nel caso di interventi di ristrutturazione o/e ampliamenti, la misura della dotazione non sarà inferiore al 10% della effettiva superficie fondiaria teoricamente asservita alla superficie coperta oggetto di intervento, calcolata in base al rapporto di copertura massimo stabilito dal P.R.G.;

- la destinazione specifica dell'area è decisa dal Comune, tra quelle indicate all'art. 21 primo comma punto 2) L.R. 56/77 e s.m.i.

c) per gli insediamenti direzionali e commerciali con superficie di vendita inferiore a m² 400:

- la dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali non dovrà scendere al di sotto del 100% della superficie lorda di pavimento dei nuovi edifici previsti; ciò in ogni tipo di area ove tali insediamenti sono propri o compatibili;

- nei casi di intervento all'interno dei centri storici, di ristrutturazione urbanistica e di completamento mediante interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere su porzioni di territorio già parzialmente edificate, la dotazione minima è stabilita nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento oggetto dell'intervento;

- la destinazione specifica dell'area è decisa dal Comune, con un minimo destinato a parcheggio pubblico o di uso pubblico pari alla

metà, fatto comunque salvo il rispetto delle ulteriori dotazioni previste dalle disposizioni della legge 122/89;

d) per gli insediamenti commerciali con superficie di vendita superiore a m² 400:

- la dotazione di aree da destinare a parcheggio deve corrispondere al valore maggiore risultante dal confronto del calcolo eseguito come alla precedente lettera c) e del calcolo dei posti auto riportato nella seguente tabella, tenuto conto della superficie risultante dai seguenti coefficienti di trasformazione:

  a) per parcheggi posti a piano di campagna: 1 posto auto = 26 m² di superficie (comprensiva della viabilità interna e di accesso)

  b) per parcheggi situati nella struttura degli edifici (anche sotterranei e/o in copertura) o in apposite strutture pluripiano: 1 posto auto = 28 m² di superficie (comprensiva della viabilità interna e di accesso)

TIPOLOGIA ESERCIZIO COMMERCIALE	SUPERFICIE DI VENDITA m²	FORMULA PER IL CALCOLO DEI POSTI AUTO RICHIESTI N
M-SAM2	401 – 900	N = 35+0,05 (S – 400)
M-SAM3	901 – 1.500	N = 60+0,10 (S – 900)
M-SAM4	1.801 – 2.500	N = 140+0,15 (S – 1.800)
M-SE2	401 – 900	N = 0,045 X S
M-SE3	901 – 1.500	N = 0,045 X S
M-SE4	1.801 – 2.500	N = 0,045 X S
M-CC	401 – 1.500	NCC= N + N (1)
G-SM1	1.501 – 4.500	N = 245 + 0,20 (S – 2.500) (2)
G-SE1	1.501 – 3.500	N = 40 + 0,08 (S – 900)
G-CC1	401 – 6.000	NCC = N + N (1)

(1) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale

(2) le grandi strutture con meno di 2.500 m² di vendita sono trattate come M-SAM4

- la monetizzazione delle aree standard per i parcheggi, di cui al comma successivo, non è applicabile agli insediamenti commerciali con superficie di vendita superiore a m² 400.

Per quanto riguarda la disciplina delle aree a soddisfacimento degli standards di Legge non individuate in cartografia poste direttamente a carico dei soggetti attuatori, valgono le seguenti precisazioni:

- di norma le aree devono essere reperite nel sito dell'intervento;

- nei casi in cui tali aree vengano giudicate dal Comune, per localizzazione e/o per dimensioni inidonee, il reperimento entro l'area di proprietà verrà sostituito con il reperimento di pari superficie in aree di proprietà situate entro un raggio di ml. 300 PURCHE' ESSA ABBIA DESTINAZIONE D'USO COMPATIBILE (ESCLUSIONE DI AREE AGRICOLE ED AREE STANDARD INDIVIDUATE PER FUNZIONI RESIDENZIALI) oppure, a giudizio del Comune, verrà sostituito con l'equivalente monetizzazione. Il relativo importo è determinato ed aggiornato dalla Giunta Comunale con apposita deliberazione, sulla base dell'effettivo valore di mercato.

- Nelle aree destinate al parco urbano dei boschetti potranno essere mantenute le colture e le attività agricole esistenti, sempre che ciò risulti compatibile con il progetto di utilizzazione dell'area ed a condizione che ciò non ne impedisca la percorribilità; in attesa della utilizzazione pubblica delle aree comprese nel parco urbano potranno essere mantenute o realizzate recinzioni ed edifici accessori necessari alla condizione delle attività agrozootecniche.

SI PRECISA CHE IN CASO DI PRECEDENTI CESSIONI DI AREE STANDARD ECCEDENTI I MINIMI RICHIESTI, SI POTRA' OPERARE UNA VALUTAZIONE DI ESSE A COMPENSAZIONE PARZIALE O TOTALE DI NUOVI FABBISOGNI.

Art. 20. - AREE PER IMPIANTI URBANI E SERVIZI TECNOLOGICI

Si tratta delle aree destinate a:

- cimiteri
- discariche
- pozzi, captazioni ed impianti idrici
- centrali e stazioni per la trasformazione, l'erogazione e distribuzione di energia
- impianti tecnologici per le comunicazioni e le trasmissioni.

Il P.R.G. individua le aree specificamente destinate a tali funzioni, fermo restando che, per le ulteriori esigenze di intervento, le attrezzature potranno essere realizzate anche su aree ad esse non destinate, nel rispetto tuttavia dei vincoli per esse istituiti; i parametri edilizi da applicare saranno quelli dell'area entro cui sarà localizzato l'impianto.

Le infrastrutture sotterranee a rete e le installazioni per il trasporto di energia, le telecomunicazioni e le teletrasmissioni possono essere realizzate in tutto il territorio comunale fermi restando i vincoli di inedificabilità e fatta salva la facoltà di condizionare i propri atti amministrativi per ragioni connesse con la tutela della salute pubblica e della qualità ambientale e paesaggistica.

Nell'apposito capitolo delle norme di attuazione, riportante i vincoli e le salvaguardie, sono indicate le fasce di rispetto per i diversi impianti urbani.

Art. 21. - AREE EDIFICATE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (A.E.R.)

Il P.R.G. classifica quali AER le aree caratterizzate dalla presenza di costruzioni destinate completamente, o prevalentemente, ad uso di residenza permanente e temporanea.

destinazioni d'uso proprie e compatibili:

- quelle di cui al punto b) del precedente Art. 18 o ad esse assimilabili.

destinazioni d'uso non ammesse:

- industrie
- laboratori artigianali di produzione (ad eccezione di attività esistenti alla data di adozione del P.R.G. e non nocive o moleste a giudizio della competente autorità);
- centri commerciali e/o direzionali
- costruzioni per allevamenti zootecnici

tipi di intervento ammessi:

MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, A, S, NC, D, MD, RU

parametri:

- Rc = 40% o pari a maggiore preesistente
- H = 10,50 ml. o pari a maggiore preesistente
- V = pari all'esistente con un incremento massimo di:
  + 40% per edifici a 500 mc.
  + 30% per edifici superiori a 500 mc. E FINO A 1.000 MC.
  + 20% per edifici SUPERIORI A 1.000 MC.(in tutti i casi il valore massimo assoluto di aumento del volume esistente è stabilito in 200 mc. per ogni edificio)
- Df = 6.00
- Dpf = secondo D.M. 2/4/68 n° 1444
- Dc = 3.00 oppure nulla a seguito di accordo tra le parti.

disposizioni particolari:

Nelle aree di cui al presente articolo gli interventi di tipo RE, A e S dovranno essere orientati all'eliminazione di parti ed elementi impropri ed alla configurazione di un edificio avente caratteri architettonici e compositivi coerenti ed omogenei.

IN PARTICOLARE LE PARTI IN AMPLIAMENTO O SOPRAELEVAZIONE DOVRANNO RAPPRESENTARE ELEMENTO COMPOSITIVO COERENTE CON LA PREESISTENZA O UTILIZZATO PER RIQUALIFICARE EVENTUALI PREESISTENTI CARENTI DI ASPETTI COMPOSITIVI QUALIFICATI.

Le aree libere inedificate all'interno del lotto debbono essere utilizzate per la formazione di superfici pavimentate di aree sistemate a verde e di attrezzature integrative della funzione residenziale.

Nelle aree di cui al presente articolo è ammessa la nuova costruzione "in franchigia" di volumi tecnici ed edifici accessori secondo i seguenti tipi e valori:

- autorimesse, nella misura di una per ogni unità immobiliare, realizzate in continuità ad edifici preesistenti o staccate con caratteri costruttivi con essi compatibili o in gruppi, fino ad una superficie netta massima di mq. 25 cadauna ed altezza massima di mt. 2,50 (calcolata quale media in caso di falda inclinata);

- depositi di attrezzi o di materiali, attrezzature da giardino, tettoie, laboratori per esigenze familiari, nella misura di una per ogni unità immobiliare, realizzate come detto sopra per le autorimesse fino ad una superficie netta massima di mq. 15 ed altezza massima di mt. 2.50 (calcolata quale media in caso di falda inclinata);

- volumi tecnici e manufatti connessi con il funzionamento di reti ed impianti tecnologici, con la produzione ed il trasporto di energia, con la realizzazione di collegamenti verticali ed orizzontali, fino ad un limite di incremento del 5% del volume preesistente e senza limitazioni nel caso di interventi richiesti da specifiche leggi relative alle condizioni di sicurezza, all'abbattimento delle barriere architettoniche e alla eliminazione di condizioni di nocività ambientale.

I suddetti fabbricati dovranno rispettare le distanze dai confini e dai fabbricati come previsto dal Codice Civile.

Le richieste di concessione di incremento volumetrico dovranno autocertificare che nel corso della vigenza del precedente P.R.G. non si sia già utilizzato un incremento volumetrico una tantum. Sarà comunque permesso un incremento volumetrico una tantum pari alla differenza tra quello previsto e quello già utilizzato in precedenza.

Art. 22. - AREE DI COMPLETAMENTO AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE IN REGIME DI CONCESSIONE SEMPLICE (A.C.R.)

Il P.R.G. classifica quali ACR le aree non edificate, di limitate dimensioni, situate all'interno o lungo le sfrangiature perimetrali del territorio edificato, dotate o collegabili alle opere di urbanizzazione.

destinazioni d'uso proprie e compatibili:

- quelle di cui al punto b) del precedente Art. 18 o ad esse assimilabili.

destinazioni d'uso non ammesse:

- industrie
- laboratori artigianali di produzione
- centri di vendita, immagazzinamento e distribuzione di prodotti all'ingrosso
- centri commerciali e/o direzionali
- costruzioni per allevamenti zootecnici

tipi di intervento ammessi:

MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, A, S, NC, D

parametri:

- IF = 0,50 mc./mq. per le aree collinari (a monte di via dei Martiri, via Trinchieri e via alla Mauletta ed in frazione Mauletta)
  0,75 mc./mq. per le aree di pianura (a valle di via dei Martiri, via Trinchieri e via alla Mauletta)
- Rc = 40%
- H = 7,50 ml.
- Df = 7,50 ml.
- Dpf = secondo D.M. 2.4.68. n° 1444
- Dc = 5,00 ml.

disposizioni particolari:

Le aree classificate quali ACR che risultavano tali anche nel precedente P.R.G. conservano l'indice di densità fondiaria di 1,50 mc./mq. previsto da tale strumento urbanistico fino al compimento del decimo anno dalla data di entrata in vigore di esso (31 MAGGIO 2000).

Le destinazioni d'uso classificate come compatibili o accessorie alla residenza potranno essere previste in misura non superiore al 25% del volume edificabile di ciascuna area.

In caso di destinazioni d'uso di carattere direzionale e commerciale dovrà essere soddisfatto lo standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/1977 punto 3) secondo quanto disposto al precedente art. 19 punto c).

L'edificazione delle previste aree residenziali di completamento in frazione Muletta, poste a cavallo dell'asta viaria (ex S.U.E. 6) dovrà trovare collocazione in prossimità del tessuto edificato esistente.

Art. 23. - AREE DI NUOVA EDIFICAZIONE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE SOTTOPOSTE A S.U.E. (A.N.R.)

Il P.R.G. classifica quali ANR le aree non edificate costituenti ampliamento del tessuto urbano, la cui edificabilità è sottoposta alla preventiva approvazione di S.U.E. ai fini del coordinamento degli interventi edilizi ed infrastrutturali.

destinazioni d'uso proprie e compatibili:

- quelle di cui al punto b) del precedente Art. 18 o ad esse assimilabili.

destinazioni d'uso non ammesse:

- industrie
- laboratori artigianali di produzione
- centri di vendita, immagazzinaggio e distribuzione di prodotti all'ingrosso
- centri commerciali e/o direzionali
- costruzioni per allevamenti zootecnici.

tipi di intervento ammessi:

MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, A, S, NC, D.

parametri:

- IT = 0,80 mc./mq. per le aree collinari (a monte di via dei Martiri, via Trinchieri e via alla Mauletta ed in frazione Mauletta)
  1,00 mc./mq. per le aree di pianura (a valle di via dei Martiri, via Trinchieri e via alla Mauletta)
- RC = 35%
- H = 10,50 ml. salvo diverse specifiche indicazioni riportate sulle schede di area in appendice alle presenti norme
- Df = 10,00 ml. o pari all'altezza maggiore nel caso di edifici di altezza superiore a 10,00 ml.
- Dpf = secondo D.M. 2.4.68. n° 1444
- Dc = 5,00 ml.

disposizioni particolari:

Nel caso di aree per le quali le presenti norme contengano schede di area di specificazione normativa, i valori e le prescrizioni ivi indicate prevalgono su quanto generalmente previsto dal presente articolo.

Le destinazioni d'uso classificate come compatibili o accessorie alla residenza potranno essere previste in misura non superiore al 25% del volume edificabile previsto per ciascuna area.

In caso di destinazione d'uso di carattere direzionale e commerciale dovrà essere soddisfatto lo standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/1977 punto 3) secondo quanto disposto al precedente art. 19 punto c).

L'edificazione è condizionata alla preventiva approvazione di S.U.E.; ove indicato negli elaborati grafici tale S.U.E. è costituito dal Piano di zona per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) ai sensi della legge 167/1962; nei casi rimanenti tale S.U.E. è costituito dal Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) ai sensi degli artt. 40 e 44 della L.R. 56/1977 e s.m.i.

Il P.E.C. è presentato dai proprietari delle aree singoli o riuniti in consorzio, al Sindaco, completo degli elaborati di cui all'art. 39 della L.R. 56/1977 e s.m.i., unitamente allo schema di convenzione da stipulare con il Comune nel quale vengono determinate le modalità di cessione al Comune stesso delle aree destinate ai servizi ed alle attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

Entro 90 giorni dalla presentazione del progetto di P.E.C. e dello schema di Convenzione, il Sindaco decide l'accoglimento o il motivato rigetto. Il progetto di P.E.C. accolto ed il relativo schema di convenzione sono depositati presso la segreteria e pubblicati per estratto all'albo pretorio del Comune per la durata di 15 giorni consecutivi, durante i quali chiunque può prenderne visione.

Entro i 15 giorni successivi alla scadenza del deposito del piano possono essere presentate osservazioni e proposte scritte.

Il progetto di P.E.C. ed il relativo schema di convenzione sono approvati dal Consiglio Comunale.

Il Comune ha facoltà di assumere unilateralmente la decisione di promuovere la formazione dello strumento urbanistico esecutivo obbligatorio (P.E.C.O.) assegnando ai proprietari, singoli o riuniti in Consorzio, il termine di 60 giorni per la presentazione degli elaborati e dello schema di convenzione.

Il P.E.C.O. e lo schema di convenzione seguono le procedure di pubblicazione ed approvazione sopra previste.

In caso di inerzia da parte degli aventi titolo, decorso inutilmente il termine di 60 giorni, il Comune invita i proprietari alla formazione del piano entro il termine di 30 giorni.

Ove i proprietari degli immobili non aderiscano all'invito, il Sindaco provvede alla compilazione d'ufficio del piano.

Il progetto di P.E.C.O. e lo schema di convenzione sono notificati, secondo le norme del codice di Procedura Civile, ai proprietari degli immobili con invito a dichiarare la propria accettazione entro 30 giorni dalla data della notifica. In difetto di accettazione o su richiesta dei proprietari il Sindaco ha facoltà di variare il progetto e lo schema di convenzione.

Esperite le procedure sopraddette il P.E.C.O. viene approvato dal Consiglio Comunale.

Ad approvazione avvenuta, il Comune procede alla espropriazione degli immobili dei proprietari che non abbiano accettato il progetto di P.E.C.O.

In tale caso il Comune cede in proprietà o in diritto di superficie gli immobili di cui sopra a soggetti privati, con diritto di prelazione agli originari proprietari, previa approvazione degli interventi da realizzare e previa stipula della convenzione di cui all'art. 35 della L. 22/10/71 n° 865.

La convenzione dovrà prevedere il rimborso al Comune delle spese sostenute per la compilazione d'ufficio del P.E.C.O.

Le aree destinate alle strade ed ai parcheggi comprese nelle A.N.R. ed indicate nelle tavole di P.R.G., potranno essere variate per localizzazione e distribuzione sul territorio in base alle previsioni dello strumento urbanistico esecutivo, ferme restando le quantità individuate.

Potrà essere prevista l'attuazione di SUE per parti, purché dotate di continuità territoriale ed estensione adeguata a risolvere le esigenze infrastrutturali e di organizzazione funzionale dell'area previa presentazione di uno schema progettuale generale di coordinamento e comunicazione dell'avvenuta presentazione DELLO STESSO ai proprietari delle aree non comprese nella parte di proposta attuazione.

LO SCHEMA PROGETTUALE GENERALE DI COORDINAMENTO DEVE CONTENERE LE INDICAZIONI RELATIVE A: LOCALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, POSIZIONE E DIMENSIONE DELLE AREE STANDARD (IN MODO DA SODDISFARE QUANTO PRESCRITTO RELATIVAMENTE ALLA PARTE DI INTERVENTO PROPOSTA IN ATTUAZIONE), MORFOLOGIA E QUOTE DELL'AREA COMPLESSIVA NELLO STATO DI FATTO E A SEGUITO DEGLI INTERVENTI PROPOSTI, LOCALIZZAZIONE DI COSTRUZIONI E MANUFATTI COMPLETA DI INDICAZIONI PER ACCESSI E RECINZIONI.

L'ACCETTAZIONE DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI TALE SCHEMA, CONTEMPORANEAMENTE ALLA VERIFICA DI COMPATIBILITA' RISPETTO ALL'ATTUAZIONE SUCCESSIVA DELLE

PARTI IN ESSO NON INCLUSE, E' CONDIZIONE PRELIMINARE PER LA PRESENTAZIONE DELLO S.U.E.

Art. 23 bis – AREE INTERCLUSE DA DESTINARE A VERDE

Aree a verde da tutelare e valorizzare, da mantenere in linea di massima permeabili per orti, giardini, prati.

Possono essere suddivisi con siepi e con recinzioni in coerenza con quanto previsto dall'art. 17 lettera a) delle N.T.A.

In coerenza con l'uso principale, il 10% di ogni lotto, può essere utilizzato per il parcheggio e la sosta di autovetture, utilizzando, al fine di preservare la capacità filtrante dei terreni, superfici pedonali e carraie parzialmente permeabili, dove possibile, in luogo di pavimentazioni completamente impermeabili.

Art. 24. - AREE CON IMPIANTI ESISTENTI AD USO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE DA CONFERMARE (I.P.C.)

Il P.R.G. classifica quali IPC le parti del territorio comunale, di limitata estensione già prevalentemente utilizzate da impianti industriali od artigianali, per i quali si prevede la conferma di tale destinazione d'uso con interventi di adeguamento e sviluppo degli insediamenti esistenti.

destinazioni d'uso proprie e compatibili:

- quelle di cui al punto c) del precedente Art. 18 o ad esse assimilabili

- insediamenti commerciali e di servizio nei limiti previsti per le tipologie individuate ai sensi di prescrizioni e provvedimenti emanati dalla Regione, specificamente finalizzati alla programmazione e pianificazione del commercio.

destinazioni d'uso non ammesse:

- residenza (ad eccezione della residenza dei titolari, custodi o personale di manutenzione nella misura di 1 alloggio per ogni unità produttiva, di Sul inferiore a mq. 150 ciascuno e comunque non superiore ad 1/3 della superficie complessiva destinata all'attività produttiva)

- alberghi ed attrezzature ricettive

- insediamenti rurali ed impianti destinati ad attività agricole e zootecniche (ad eccezione di impianti per la preparazione, la confezione e l'immagazzinaggio di prodotti agricoli e zootecnici)

tipi di intervento ammessi:

MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, A, S, NC, D, MD, RU.

parametri:

- UF = 1,50 MQ./MQ.
- Rc = 66% di SF; per insediamenti preesistenti al P.R.G. aventi Rc pari o superiore al 66% è consentito un incremento del 10% dell'esistente per il completamento o l'ampliamento di impianti
- H = 12,00 ml. salvo altezze maggiori preesistenti o adiacenti, o per parti tecnologicamente indispensabili (comignoli, magazzini automatizzati, carri ponte, tralicci, e simili)
- Df = 10,00 ml. o pari a maggiori altezze dei fabbricati frontestanti

- Dpf = secondo D.M. 2.4.68. n° 1444
- Dc = 6,00 ml.; in caso di accordo scritto tra confinanti è ammessa la costruzione in aderenza, o l'assunzione di servitù per distanze inferiori, registrate e trascritte

disposizioni particolari:

Agli insediamenti esistenti con destinazione d'uso proprie e compatibili che risultino nocive o moleste in base a relazione della competente U.S.S.L., si richiederà - tramite apposita ordinanza del Sindaco, ed entro limiti di tempo congrui da essa stabiliti - la predisposizione di ogni strumento atto ad eliminare le cause di nocività e molestia; scaduto il periodo di tempo prefissato ed ove le predisposizioni non siano state effettuate, o effettuate in misura inadeguata, l'impianto viene classificato quale impianto in sede impropria ai sensi e con gli effetti dell'art. 26, comma 1°, sub e) della L.R. 56/77 e s.m.i.

Nel caso di interventi di tipo A,S ed NC dovrà essere soddisfatto lo standard nei modi previsti al precedente art. 19, punto b).

Nel caso di interventi di tipo RE2, A,S ed NC su aree utilizzate con depositi a cielo libero, è richiesta la messa a dimora, al perimetro del lotto, di alberi d'alto fusto, allo scopo di occultare la vista dall'esterno di quanto giacente sulle superfici scoperte.

La realizzazione di interventi edilizi di RE2, A, S ed NC dovrà dare luogo ad insediamenti morfologicamente omogenei, con l'eliminazione di parti degradate o in cattivo stato di manutenzione.

Per le unità immobiliari residenziali ammesse è consentita la costruzione "in franchigia" [cioè senza che ciò costituisca volume (V), superficie utile lorda (Sul) e superficie coperta (Sc)] purché contenuta nei limiti sotto elencati di:

- autorimesse, nella misura di una per ogni unità immobiliare, realizzate in continuità ad edifici preesistenti o staccate con caratteri costruttivi con essi compatibili o in gruppi, fino ad una superficie netta massima di mq. 25 cadauna ed altezza massima di mt. 2,50 (calcolata quale media in caso di falda inclinata);

- depositi di attrezzi o di materiali, attrezzature da giardino, tettoie, laboratori per esigenze familiari, nella misura di una per ogni unità immobiliare, realizzate come detto sopra per le autorimesse fino ad una superficie netta massima di mq. 15 ed altezza massima di mt. 2.50 (calcolata quale media in caso di falda inclinata);

- volumi tecnici e manufatti connessi con il funzionamento di reti ed impianti tecnologici, con la produzione ed il trasporto di energia, con la realizzazione di collegamenti verticali ed orizzontali, fino ad un limite di

incremento del 5% del volume preesistente e senza limitazioni nel caso di interventi richiesti da specifiche leggi relative alle condizioni di sicurezza, all'abbattimento delle barriere architettoniche e alla eliminazione di condizioni di nocività ambientale.

I suddetti fabbricati dovranno rispettare le distanze dai confini e dai fabbricati come previsto dal Codice Civile.

Art. 25. - AREE CON IMPIANTI ESISTENTI AD USO ARTIGIANALE E DI TERZIARIO COMMERCIALE E DI SERVIZIO (I.A.T.)

Il P.R.G. classifica quale I.A.T. la parte di territorio comunale occupata in forma mista da attività compresenti, produttive e terziarie commerciali e di servizio, o dove la localizzazione e l'accessibilità favoriscono la trasformazione da aree prevalentemente produttive a prevalentemente terziarie.

destinazioni d'uso proprie e compatibili:

- quelle di cui al punto c) e d) del precedente art. 18 o ad esse assimilabili

destinazioni d'uso non ammesse:

- residenza (ad eccezione della residenza dei titolari, custodi o personale addetto alle attività nella misura di 1 alloggio per ogni unità produttiva inferiore a mq. 400 di Sc e di 2 alloggi per ogni unità produttiva superiore a mq. 400 di Sc; in entrambi i casi gli alloggi non potranno superare i 150 mq. di Sul ciascuno)

- insediamenti rurali ed impianti destinati ad attività agricole e zootecniche

tipi di intervento ammessi

MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, A, S, NC, D, MD, RU

parametri:

- UF = 1 MQ./MQ.
- Rc = 50% di SF (per gli insediamenti preesistenti alla data di adozione del presente P.R.G. è comunque ammesso, per necessità di adeguamento funzionale, l'incremento del 10% della Sc esistente)
- H = 12,00 ml. salvo altezze maggiori preesistenti o adiacenti o per parti tecnologicamente indispensabili (comignoli, carri ponte, tralicci, ecc.)
- Df = 10,00 ml. o pari a maggiori altezze di fabbricati frontestanti
- Dpf = secondo D.M. 02. 04. 68 n. 1444
- Dc = 5,00 ml.;in caso di accordo scritto tra confinanti è ammessa la costruzione in aderenza, o l'assunzione di servitù per distanze inferiori, registrate e trascritte

disposizioni particolari:

Nel caso di interventi di tipo A, S ed NC dovrà essere soddisfatto lo standard nei modi previsti al precedente art. 19, punti b) e c) a seconda della specifica destinazione d'uso.

La realizzazione di interventi edilizi di RE2, A, S ed NC dovrà dare luogo ad insediamenti morfologicamente omogenei, con l'eliminazione di parti degradate o in cattivo stato di manutenzione.

Per le unità immobiliari residenziali ammesse è consentita la costruzione "in franchigia" [cioè senza che ciò costituisca volume (V), superficie utile lorda (Sul) e superficie coperta (Sc)] purché contenuta nei limiti sotto elencati di:

- autorimesse, nella misura di una per ogni unità immobiliare, realizzate in continuità ad edifici preesistenti o staccate con caratteri costruttivi con essi compatibili o in gruppi, fino ad una superficie netta massima di mq. 25 cadauna ed altezza massima di mt. 2,50 (calcolata quale media in caso di falda inclinata);

- depositi di attrezzi o di materiali, attrezzature da giardino, tettoie, laboratori per esigenze familiari, nella misura di una per ogni unità immobiliare, realizzate come detto sopra per le autorimesse fino ad una superficie netta massima di mq. 15 ed altezza massima di mt. 2.50 (calcolata quale media in caso di falda inclinata);

- volumi tecnici e manufatti connessi con il funzionamento di reti ed impianti tecnologici, con la produzione ed il trasporto di energia, con la realizzazione di collegamenti verticali ed orizzontali, fino ad un limite di incremento del 5% del volume preesistente e senza limitazioni nel caso di interventi richiesti da specifiche leggi relative alle condizioni di sicurezza, all'abbattimento delle barriere architettoniche e alla eliminazione di condizioni di nocività ambientale.

I suddetti fabbricati dovranno rispettare le distanze dai confini e dai fabbricati come previsto dal Codice Civile.

Art. 26. - AREE PER SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO E COLLETTIVO (A.S.P.)

Il P.R.G. classifica quali A.S.P. le parti di territorio comunale ad uso di attrezzature e servizi privati di interesse pubblico e collettivo di tipo sociale, assistenziale-sanitario, educativo, con le relative funzioni accessorie.

destinazioni d'uso proprie e compatibili:

- strutture private di assistenza socio-sanitaria ed ospitalità
- scuole private
- residenza per comunità

destinazioni d'uso non ammesse:

- residenza (ad eccezione di quella dei titolari, custodi o personale addetto ai servizi nella misura di un alloggio di Sul inferiore a mq. 150 ogni 500 mq. di Sul dell'insediamento di servizio)
- industrie
- laboratori artigianali di produzione
- terziario direzionale e commerciale

tipi di intervento:

MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, A, S, NC, D, MD.

parametri:

- IF = 1,00 mc./mq. (salvo maggiori densità preesistenti)
- Rc = 35% (salvo maggiori rapporti esistenti)
- H = 10,00 ml. (salvo maggiori altezze preesistenti)
- Df = 10,00 ml.
- Dpf = secondo D.M. 2.4.68 n° 1444
- Dc = 5,00 ml.

NEL CASO DI REALIZZAZIONE DI STRUTTURE ALBERGHIERE connesse alle attrezzature di assistenza e ospitalità SI APPLICANO I SEGUENTI PARAMETRI:

- IF = 2,00 MC./MQ.
- RC = 45%

- H = 12,50 ML.

disposizioni particolari:

Ogni intervento eccedente RE2, dovrà garantire il rispetto dello standard di cui all'art. 21 punto 3) della L.R. 56/77 e s.m.i., nei modi previsti al precedente art. 19, proporzionalmente alle superfici oggetto di A,S e NC.

Per le unità immobiliari residenziali ammesse è consentita la costruzione "in franchigia" [cioè senza che ciò costituisca volume (V), superficie utile lorda (Sul) e superficie coperta (Sc)] purché contenuta nei limiti sotto elencati di:

- autorimesse, nella misura di una per ogni unità immobiliare, realizzate in continuità ad edifici preesistenti o staccate con caratteri costruttivi con essi compatibili o in gruppi, fino ad una superficie netta massima di mq. 25 cadauna ed altezza massima di mt. 2,50 (calcolata quale media in caso di falda inclinata);

- depositi di attrezzi o di materiali, attrezzature da giardino, tettoie, laboratori per esigenze familiari, nella misura di una per ogni unità immobiliare, realizzate come detto sopra per le autorimesse fino ad una superficie netta massima di mq. 15 ed altezza massima di mt. 2.50 (calcolata quale media in caso di falda inclinata);

- volumi tecnici e manufatti connessi con il funzionamento di reti ed impianti tecnologici, con la produzione ed il trasporto di energia, con la realizzazione di collegamenti verticali ed orizzontali, fino ad un limite di incremento del 5% del volume preesistente e senza limitazioni nel caso di interventi richiesti da specifiche leggi relative alle condizioni di sicurezza, all'abbattimento delle barriere architettoniche e alla eliminazione di condizioni di nocività ambientale.

I suddetti fabbricati dovranno rispettare le distanze dai confini e dai fabbricati come previsto dal Codice Civile.

Art. 27. - AREE PER IMPIANTI PRIVATI PER IL TEMPO LIBERO (I.P.T.L.)

Il P.R.G. classifica quali IPTl le parti del territorio comunale ove esistono o sono previsti impianti privati destinati ad attività sportive, ricreative, culturali, di spettacolo e in genere per il tempo libero.

destinazioni d'uso proprie e compatibili:

- quelle di cui al comma precedente

destinazioni d'uso non ammesse:

- residenza (ad eccezione della residenza di titolari o custodi nella misura di un alloggio di Sul inferiore a mq. 150 per ogni unità fino a 400 mq. di Sc e due alloggi di Sul inferiore a mq. 150 ciascuno per ogni unità di Sc superiore a 400 mq.); in ogni caso la Sul residenziale non potrà mai essere superiore ad 1/3 della Sul totale

- industrie

- laboratori artigianali di produzione

- terziario direzionale e commerciale (ad eccezione di funzioni direttamente connesse con l'attività)

tipi di intervento ammessi:

MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, A, S, NC, D.

parametri:

- If = 0,25 mc./mq. salvo maggiori valori preesistenti (NEL CASO DI VOLUMI PREESISTENTI PARI O SUPERIORI A QUANTO PREVISTO DALL'IF DI ZONA, E' AMMESSO UN INCREMENTO DI VOLUME FINO AL 10%)
- Rc = 25%
- H = 10,00 ml.
- Df = 10,00 ml.
- Dpf = secondo D.M. 2.4.68 n° 1444
- Dc = 5,00 ml.

disposizioni particolari:

Dovrà essere soddisfatto lo standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. punto 3) nei modi previsti al precedente art.19.

L'INDIVIDUAZIONE DI UN'AREA APPARTENENTE ALLA CATEGORIA DEL PRESENTE ARTICOLO ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DELLA RISERVA REGIONALE DELLE BARAGGE, COMPORTA LA SOTTOMISSIONE DEGLI INTERVENTI CONSENTITI DAL P.R.G. ALLA COMPATIBILITA' CON PIANI E NORME EMANATI DALLA CITATA RISERVA.

Immobile di cui ai mappali n. 49, 50, 76, 78, 319, 322, 329, 331, 317, 320, 323, 326, 329, 24, 93, 92, 101, 102, 121, 127/parte, 129/parte e 131/parte del Fg. 29 e mappali n. 103, 221, 104, 224 del Fg. 3 31. L'edificazione e gli interventi su tale immobile dovranno essere assoggettati alla preliminare stesura di Piano Esecutivo Convenzionato ai sensi della L. 56/77 e ss.mm.e ii.

destinazioni d'uso proprie e compatibili:

- attività sportive, ricreative, culturali, di spettacolo e in genere per il tempo libero;
- attività di carattere terziario, quali ad esempio centro benessere…;
- attività turistico-ricettive;

destinazioni d'uso non ammesse:

- Residenza (ad eccezione della residenza di titolari o custodi nella misura di un alloggio di SUL inferiore a mq. 150 per ogni unità fino a 400 mq di SC e due alloggi di SUL inferiore a mq 150 ciascuno per ogni unità di SC superiore a 400 mq); in ogni caso la SUL residenziale non potrà mai essere superiore ad 1/3 della SUL totale;
- industrie;
- laboratori artigianali di produzione;
- commerciale (ad eccezione di funzioni direttamente connesse con l'attività).

Per quanto riguarda "tipi di intervento ammessi", "parametri" e "disposizioni particolari" si rimanda a quanto contenuto ai commi precedenti.

Per quanto riguarda gli insediamenti turistico-ricettivi dovranno essere reperite aree standard relative al fabbisogno di parcheggi pubblici e/o di uso pubblico nella misura del 100% della Superficie Lorda di Pavimento.

Art. 28. - AREE DI RIORDINO, DI COMPLETAMENTO E PER NUOVI IMPIANTI PRODUTTIVI (N.I.P.)

Il P.R.G. classifica quali N.I.P. le parti del territorio comunale parzialmente edificate o inedificate destinate all'insediamento di attività di tipo prevalentemente produttivo, PER LA PRODUZIONE DI BENI E DI SERVIZI, PER ATTIVITA' TERZIARIE DIREZIONALI E COMMERCIALI.

destinazioni d'uso proprie e compatibili:

- quelle di cui al punto c) E AL PUNTO D) del precedente art. 18 o ad esse assimilabili esclusivamente per le aree ricompresse tra via Antica Provinciale per Novara e la via Giacomo Grai e suo prolungamento in progetto e la porzione di area in prossimità dell'impianto cimiteriale, il cui S.U.E. dovrà verificare la fattibilità in ragione degli ulteriori carichi urbanistici che la destinazione commerciale comporta. Fanno eccezione le aree libere di nuovo insediamento per le quali l'insediabilità di attività commerciali è subordinato, previo adeguamento alla L.R. 28/99 alla stesura di uno Strumento Urbanistico Esecutivo di pubblica iniziativa che verifichi e, sequenzialmente, garantisca un razionale rapporta fra strutture ed infrastrutture relative alle destinazioni compatibili.

destinazioni d'uso non ammesse:

- residenza (ad eccezione della residenza di titolari, custodi o personale di manutenzione nella misura di un alloggio di Sul inferiore a mq. 150 per ogni unità produttiva fino a 500 mq. di Sc e di due alloggi di Sul inferiore a mq. 150 ciascuno per ogni unità produttiva superiore a 500 mq.; in ogni caso la Sul destinata a residenza non potrà essere superiore ad 1/4 della Sul totale;

- insediamenti rurali e allevamenti zootecnici (ad eccezione di impianti per la produzione, la confezione e l'immagazzinamento di prodotti alimentari).

tipi di intervento ammessi:

MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, A, S, NC, D, RU.

parametri:

- UF = 1,50 MQ./MQ.
- Rc = 50% di SF ALL'ATTO DEL PRIMO INSEDIAMENTO; 66% DI SF PER AMPLIAMENTI SUCCESSIVI
- H = 12,00 ml. salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili

- Df = pari all'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a 10,00 ml. salvo costruzioni in aderenza
- Dpf = secondo D.M. 2.4.68 n° 1444
- Dc = 6,00 ml.; IN CASO DI ACCORDO SCRITTO TRA CONFINANTI E' AMMESSA LA COSTRUZIONE IN ADERENZA, O L'ASSUNZIONE DI SERVITU' PER DISTANZE INFERIORI, REGISTRATE E TRASCRITTE.

disposizioni particolari:

DOVE INDICATO SULLE TAVOLE DI P.R.G., l'edificazione è condizionata alla preventiva approvazione di S.U.E. unitario, la cui attuazione potrà avvenire per comparti.

Dovrà essere soddisfatto lo standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/1977 punto 2) E PUNTO 3) SECONDO IL TIPO DI DESTINAZIONE D'USO PREVISTA.

PER QUANTO RIGUARDA LE AREE PER LA SOSTA DEGLI AUTOVEICOLI AI SENSI DELLA LEGGE 122/1989, SI SPECIFICA CHE IL VOLUME CONSIDERATO FA RIFERIMENTO AD UN'ALTEZZA TEORICA DI MT. 3,00.

Le altezze superiori a ml. 12,00 per parti tecnologicamente indispensabili si riferiscono alle categorie di strutture indicate al precedente art. 24.

Si considerano inoltre derogabili le altezze previste nel caso di realizzazione indispensabile di attrezzature e/o impianti relativi a norme e condizioni dettate per sicurezza, anti-incendio, anti-inquinamento e simili.

In ogni caso l'applicazione delle deroghe, il dimensionamento dei valori, i limiti spaziali e temporali di applicazione sono soggetti alla valutazione incondizionata degli organi tecnici comunali.

Art. 29. - AREE PER IL FLOROVIVAISMO E CENTRI PER IL GIARDINAGGIO (A.F.G.)

Il P.R.G. classifica quali A.F.G. le parti del territorio comunale dove esistono coltivazioni in serra e a pieno campo, locali di lavorazione, immagazzinamento e commercializzazione di materiali e strumenti per il giardinaggio, la formazione e la cura degli spazi verdi e l'utilizzazione in genere di prodotti di attività vivaistiche.

destinazioni d'uso proprie e compatibili:

- quelle di cui al comma precedente e comunque connesse alle attività vivaistiche E COLTURALI (ZOOTECNIA, PRODUZIONE E COMMERCIALIZZAZIONE, ATTIVITA' PROMOZIONALI, DI SERVIZIO E ASSISTENZA, DIDATTICHE E TECNICO-PRATICHE SPECIALISTICHE)

destinazioni d'uso non ammesse:

- residenza (ad eccezione della residenza di titolari o custodi nella misura di due alloggi di Sul inferiore a mq. 150 ciascuno)

tipi di intervento ammessi:

MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, A, S, NC, D, MD, RU.

parametri:

- per gli insediamenti produttivi e commerciali:

- Rc = 66%
- H = 10,00 ml. (salvo maggiori altezze preesistenti)
- Df = 10,00 ml.
- Dpf = secondo D.M. 2.4.68 n° 1444
- Dc = 5,00 ml.

- per la residenza:

- IF = 0,06% mc./mq.

per gli altri parametri vale quanto previsto sopra.

disposizioni particolari:

Per interventi di tipo A, S, NC, dovrà essere soddisfatto lo standard di cui al precedente art. 19 punto b) per le attività produttive e punto c) per le attività terziarie di commercializzazione.

Art. 30. - AREE PER LE ATTIVITA' DI ESCAVAZIONE (A.E.I.)

Il P.R.G. classifica quale A.E.I. la parte di territorio destinata all'attività di escavazione, stoccaggio, trattamento e lavorazione di materiali inerti.

destinazioni d'uso proprie e compatibili:

- accumulo di materiali inerti
- impianti di lavorazione di materiali inerti e prodotti per le costruzioni
- magazzini e depositi di automezzi.

destinazioni d'uso non ammesse:

- residenza (ad eccezione delle residenze di custodi nella misura di un alloggio di Sul inferiore a 150 mq.)
- terziario commerciale e direzionale (ad eccezione di funzioni direttamente connesse con l'attività).

tipi di intervento:

MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, A, S, NC, D.

parametri:

- Rc = 10%
- H = 12,00 ml. salvo altezze maggiori preesistenti o per impianti e parti tecnologicamente indispensabili quali serbatoi, silos, fumaioli, ecc.)
- Df = 10,00 ml.
- Dpf = secondo D.M. 2.4.68 n° 1444
- Dc = 5,00 ml.

disposizioni particolari:

Nel caso di interventi di tipo A, S ed NC dovrà essere soddisfatto lo standard nei modi previsti al precedente art. 19 punti b) e c) a seconda della specifica destinazione d'uso.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere in qualsiasi momento la messa in opera di impianti e/o la messa a dimora di vegetazione per ragioni di decoro ambientale e paesaggistico e/o per ridurre gli effetti negativi di emissioni, ivi comprese quelle acustiche.

Art. 31. - AREE CON ATTIVITA' COMMERCIALI E DIREZIONALI (A.C.D.)

IL P.R.G. CLASSIFICA QUALI ACD LE PARTI DEL TERRITORIO COMUNALE CON USI DI TIPO TERZIARIO, DIREZIONALE E COMMERCIALE ESISTENTI O PREVISTI.

DESTINAZIONI D'USO PROPRIE E COMPATIBILI:

- QUELLE DI CUI AL PUNTO D) DEL PRECEDENTE ART. 18 O AD ESSE ASSIMILABILI.

DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE:

- RESIDENZA (AD ECCEZIONE DELLA RESIDENZA DI TITOLARI O CUSTODI NELLA MISURA DI UN ALLOGGIO DI SUL INFERIORE A MQ. 150 PER OGNI UNITA' SUPERIORE A 300 MQ. DI SC)

- INDUSTRIE

- LABORATORI ARTIGIANALI DI PRODUZIONE (AD ECCEZIONE DI QUELLI DIRETTAMENTE CONNESSI CON L'ATTIVITA' COMMERCIALE)

- COSTRUZIONI PER ALLEVAMENTI ZOOTECNICI.

TIPI DI INTERVENTO AMMESSI:

MO, MS, RC1, RC2, RE, A, S, NC, D.

PARAMETRI:

- UF = 1 MQ./MQ.
- UT = 0,75 MQ./MQ.
- RC = 50% DI SF
- H = 10,00 ML. SALVO MAGGIORI ALTEZZE PREESISTENTI
- DF = 10,00 ML. SALVO MINORI DISTANZE PREESISTENTI
- DPF = SECONDO D.M. 02.04.68 N° 1444
- DC = 5,00 ML.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI:

DOVRA' ESSERE SODDISFATTO LO STANDARD DI CUI ALL'ART. 21 DELLA L.R. 56/77 E S.M.I. PUNTO 3) NEI MODI PRECISATI AL PRECEDENTE ART. 19 PUNTO C).

NELLE AREE DI CUI AL PRESENTE ARTICOLO E' AMMESSA LA NUOVA COSTRUZIONE "IN FRANCHIGIA" DI VOLUMI TECNICI ED EDIFICI ACCESSORI SECONDO I SEGUENTI TIPI E VALORI:

- AUTORIMESSE, NELLA MISURA DI UNA PER OGNI UNITA' IMMOBILIARE REALIZZATE IN CONTINUITA' AD EDIFICI PREESISTENTI O STACCATE CON CARATTERI COSTRUTTIVI CON ESSI COMPATIBILI O IN GRUPPI, FINO AD UNA SUPERFICIE NETTA MASSIMA DI MQ. 25 CADAUNA ED ALTEZZA MASSIMA DI MT. 2,50 (CALCOLATA QUALE MEDIA IN CASO DI FALDA INCLINATA);

- VOLUMI TECNICI E MANUFATTI CONNESSI CON IL FUNZIONAMENTO DI RETI ED IMPIANTI TECNOLOGICI, CON LA PRODUZIONE ED IL TRASPORTO DI ENERGIA, CON LA REALIZZAZIONE DI COLLEGAMENTI VERTICALI ED ORIZZONTALI, FINO AD UN LIMITE DI INCREMENTO DEL 5% DEL VOLUME PREESISTENTE E SENZA LIMITAZIONI NEL CASO DI INTERVENTI RICHIESTI DA SPECIFICHE LEGGI RELATIVE ALLE CONDIZIONI DI SICUREZZA, ALL'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE E ALLA ELIMINAZIONE DI CONDIZIONI DI NOCIVITA' AMBIENTALE.

I SUDDETTI FABBRICATI DOVRANNO RISPETTARE LE DISTANZE DAI CONFINI E DAI FABBRICATI COME PREVISTO DAL CODICE CIVILE.

Art. 32. - AREE DESTINATE AD ATTIVITA' AGRICOLE (A.A.)

Il P.R.G. classifica quali A.A. le parti del territorio comunale ove insistono o possono essere messe in atto attività colturali, agricole o forestali, sia a scopo produttivo che di conservazione del sistema idrogeologico e del paesaggio; esse comprendono:

A) Terreni e colture protette in serre fisse.
B) Terreni e colture orticole o floricole specializzate.
C) Terreni a vocazione viticola o/e colture legnose specializzate.
D) Terreni a seminativo ed a prato.
E) Terreni a bosco ed a coltivazioni industriali del legno, incolti e arbusteti annessi ad aziende agricole.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si considera la classificazione dell'area in base al tipo di utilizzazione agricola in atto o in progetto.

destinazioni d'uso non ammesse:

- residenze (ad eccezione delle residenze rurali e del personale impiegato nelle attività agricole e zootecniche e della ricettività agri-turistica)

- servizi pubblici e privati, attività commerciali, direzionali e terziarie in genere ad eccezione di quelle connesse direttamente alle aziende agricole o alle attività agri-turistiche

- insediamenti produttivi industriali ed artigianali, ad eccezione di quelli direttamente connessi con la lavorazione, trasformazione e conservazione di prodotti agricoli e zootecnici.

tipi di intervento:

MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, A, S, NC, D.

parametri:

- IF = per le abitazioni rurali:
  per le aree di tipo A) = 0,06 mc./mq.
  per le aree di tipo B) = 0,05 mc./mq.
  per le aree di tipo C) = 0,03 mc./mq.
  per le aree di tipo D) = 0,02 mc./mq.
  per le aree di tipo E) = 0,01 mc./mq.

  per gli edifici destinati ad usi non residenziali non si applica il parametro IF.
  L'indice applicato per le aree boscate (E) deve intendersi riferito a costruzioni realizzate nell'ambito aziendale, al di fuori

delle medesime, su altri tipi di colture.

- Rc = 25% (50% per insediamenti agricoli ad elevata concentrazione quali le attività vitivinicole)
- H = 7,50 ml. (salvo altezze maggiori per manufatti tecnologici quali serbatoi, silos, fumaioli, ecc.)
- Df = 10,00 ml.
- Dpf = secondo D.M. 2.4.68 n° 1444
- Dc = 5,00 ml.

disposizioni particolari:

Nelle aree agricole sono consentite ovunque opere di miglioramento delle attitudini produttive dei terreni, purché in accordo con le normative di legge che disciplinano i movimenti terra e le trasformazioni d'uso del suolo. In particolare sono consentite:

- sistemazioni idraulico-agrarie (su tutte le aree A.A.)
- spianamenti e livellamenti (nei seminativi, prati, orti e giardini, e per le colture arboricole da legno)
- modificazioni della giacitura e dell'esposizione dei terreni, gradonature e terrazzamenti (nelle aree viticole, sia di primaria che di secondaria importanza).

Il deposito temporaneo di materiali inerti previsto dall'art. 56 della L.R. 56/77 può essere autorizzato esclusivamente nei seminativi, negli incolti e negli arbusteti al di fuori delle aree a vocazione viticola e dei boschi.

Nelle aree A.A. sono consentiti allevamenti zootecnici, nel rispetto delle disposizioni in materia emanate dall'autorità sanitaria o contenute in leggi specifiche.

Il volume edificabile per le abitazioni rurali è computato, per ogni azienda agricola, al lordo degli edifici ad uso di abitazione esistenti; per il calcolo del volume è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui ed in Comuni diversi, entro la distanza dal centro aziendale di km. 10, con un limite di volume per la cubatura residenziale di mc. 1.500.

Gli edifici inutilizzati ed abbandonati esistenti in A.A. possono essere recuperati, oltre che per le destinazioni d'uso proprie delle attività agricole e zootecniche, per la residenza fissa e stagionale, a condizione che sia dimostrata la possibilità di dotarsi autonomamente di acqua potabile,

smaltimento rifiuti liquidi, approvvigionamento di corrente elettrica e accesso veicolare.

Gli edifici esistenti possono essere altresì riutilizzati per l'insediamento di attività agri-turistiche.

Sono considerati esistenti, ai fini di quanto previsto al punto precedente, gli edifici ricadenti nella casistica di cui al precedente art. 2.

In ogni caso il recupero di edifici rurali deve avvenire con la ripetizione delle forme e l'impiego dei materiali originali o tradizionali.

Sono ammesse recinzioni al fine zootecnico di contenimento degli animali o per proteggere colture floricole od ortensi secondo le prescrizioni dell'art. 17. A recinzione dei vigneti sono ammesse solo le tradizionali siepi vive.

Nelle aree boscate è altresì consentita la coltivazione floricola sottochioma (es. specie arbustive acidofile) purché l'area coperta dalla proiezione della chioma degli alberi rilasciati sia uguale o superiore al 40% della superficie.

In tale caso l'IF da applicarsi è quello previsto al punto B - Terreni a colture orticole o floricole specializzate.
Per gli edifici esistenti i tipi di intervento ammessi ed i parametri sono quelli stabiliti per le A.E.R. con limite di incremento volumetrico massimo del 20% e con limite di altezza pari al numero dei piani preesistenti con eventuale adeguamento alle altezze minime previste dalla legislazione per l'abitabilità.

Per quanto non esplicitamente enunciato nelle presenti N.A., vale quanto prescritto dall'art. 25 della L.R. 56/77.

Art. 33. - CENTRO STORICO (C.S.T.)

Il P.R.G. individua il Centro Storico del capoluogo AI SENSI DELL'ART. 24 DELLA L.R. 56/1977.

destinazione d'uso non ammesse:

- industrie
- attività artigianali e produttive causa di alterazione o depauperamento del paesaggio urbano
- attività zootecniche non compatibili con l'igiene ambientale
- commercio all'ingrosso o comportante l'utilizzazione di ampie superfici

tipi di intervento:

Il P.R.G. contiene una specifica planimetria del centro storico con l'indicazione, per ciascun edificio, dei tipi di intervento ammessi e degli elementi costruttivi da assoggettare a tutela.

Nel caso di edifici e manufatti compresi nel centro storico e appartenenti al repertorio dei beni paesistici e storici allegato alle presenti norme; le categorie di intervento e le prescrizioni riportate in tale repertorio hanno carattere prevalente rispetto alla tavola P4 e al presente articolo.

parametri:

- V / H /Sc = coincidenti con i valori preesistenti, salvo specifiche indicazioni planovolumetriche riportate nella planimetria dei tipi di intervento con A e S.

Nel caso di interventi tramite Piano di Recupero, assoggettato al parere della Commissione Regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali e ambientali, potranno prevedersi incrementi del volume esistente nell'area soggetta a P. di R. fino al 10%.

ANCHE IN CASO DI P.DI R. ESTANO VINCOLATI AI TIPI DI INTERVENTO INDICATI DALLA TAVOLA P4 GLI EDIFICI A RESTAURO O RISANAMENTO CONSERVATIVO O CLASSIFICATI "EX LEGGE" 1089/39.

La localizzazione delle aree soggette a P.di R. sarà effettuata attraverso le procedure della legge 457/78.

Per gli altri parametri si fa riferimento al Codice civile ed al D.M. 2/4/68 n° 1444 (zone A).

disposizioni particolari:

L'isolato del Borghetto è sottoposto alle prescrizioni del vigente P.P. approvato con D.G.R. n. 58-392 dell'1.8.95.

Gli interventi sugli edifici devono in generale perseguire lo scopo di migliorare le condizioni di abitabilità o di ogni altro tipo di utilizzazione, salvaguardandone i valori architettonici o, comunque, documentari della tradizione insediativa e costruttiva locale.

GLI INTERVENTI DI DEMOLIZIONE DEFINITIVA DI EDIFICIO O PARTI DI EDIFICI DOVRANNO DARE LUOGO AD UN'ADEGUATA SISTEMAZIONE DEL SUOLO RESO LIBERO DAGLI INTERVENTI; NEL CASO DI RICOSTRUZIONE DI EDIFICI O PARTI DI EDIFICI DEMOLITI DOVRANNO ESSERE RISPETTATI I PREESISTENTI ALLINEAMENTI, OVVERO ESSI POTRANNO ESSERE MODIFICATI PER RAGIONI DI RIQUALIFICAZIONE ARCHITETTONICA O DI ADEGUAMENTI DELLE AREE PUBBLICHE.

Gli interventi devono rispettare le seguenti indicazioni:

- è escluso l'uso di materiali impropri rispetto al contesto, quali i rivestimenti ceramici, in klinker, in tesserine vetrose, placcaggi in pietra o legno, gli intonaci plastici

- i manti di copertura potranno essere in coppi (ciò potrà essere specificamente richiesto dall'Amministrazione Comunale)oppure in laterizio di colore rosso

- gli sporti di gronda o i cornicioni potranno essere:

a) con puntoni in travetti di legno in vista, con eventuale collocazione di doghe di legno o tavelle in laterizio al di sopra di travi e puntoni costituenti la struttura del tetto;

b) con sagomature o con modiglioni porta-gronda in laterizio o in pietra negli edifici di tipo urbano;

- le coperture avranno forma a falde inclinate ove potrà essere ammesso l'inserimento di finestre installate a raso nella falda, a vasistas o a bilico per la illuminazione del sottotetto;

- le aperture di finestre e di porte dovranno essere del tipo rettangolare verticale con mazzette risvoltate in malta o spalle e cornici in pietra e con davanzali e soglie in pietra non lucidata; eventuali aperture arcuate dovranno essere motivate da ragioni di recupero di situazioni preesistenti o di adeguamento a situazioni dell'intorno; i serramenti dovranno essere in legno verniciato o in altro materiale di analogo

aspetto; per le vetrine è consentito l'impiego di profilati in ferro di colore scuro; è consentita la posa di serramenti in vetro all'interno di muri e colonne dei loggiati in modo da occultare la vista dall'esterno del telaio;

- le scale esterne a vista in facciata dovranno essere del tipo tradizionale ripetitivo dei preesistenti, sostenute da muratura piena o con gradini in pietra incastrati nella muratura perimetrale; per gli edifici soggetti a RE2, è consentita la formazione di scale chiuse ove si dimostri l'impossibilità a realizzarle all'interno del volume esistente fino ad un incremento di esso del 10%; i volumi corrispondenti dovranno avere morfologie ed impiegare materiali compatibili con il contesto;

- gli androni di accesso ai cortili dovranno adeguarsi alle forme e ai materiali del contesto, comunque essere organicamente inseriti nel disegno dei prospetti;

- i balconi potranno essere in lastre di pietra a vista su mensole oppure in lastre di cemento armato a vista di spessore sottile senza frontalini al perimetro, dotati di ringhiere metalliche di semplice fattura, a bacchette verticali; fanno eccezione rifacimenti e completamenti di ringhiere lavorate appartenenti al disegno originario dell'edificio;

- non sono ammesse nuove recinzioni su strada; le cancellate originarie esistenti possono essere dotate di siepi sempreverdi che le incorporino; sono consentiti la manutenzione, il rifacimento e il completamento di murature piene presenti originariamente e dei relativi portali da realizzare con gli stessi materiali e gli stessi sistemi costruttivi; le recinzioni evidenziate sulla planimetria del centro storico possono essere soggette solo a MO, RC1 e RC2.

Per gli interventi in ampliamento di edifici esistenti, la costruzione deve avvenire secondo forme estremamente semplificate derivanti da una impostazione architettonica di disegno ripetitivo della tradizione, escludendo nel contempo forme e materiali che ostentino chiaramente tecnologie, morfologie, criteri compositivi di diversa origine culturale; l'obiettivo è quello di effettuare i nuovi interventi edilizi con forme e materiali scelti in modo che sappiano integrarsi con l'ambiente storico.

Sono da escludersi rivestimenti e contrasti di colori vistosi, tapparelle, parapetti pieni per balconi, aperture di finestre ad andamento orizzontale, sporti di gronda di disegno complesso.

Gli interventi di sostituzione e riqualificazione della superficie pavimentata di piazze, strade, vicoli, androni, ecc. dovrà essere realizzata in pietra a lastre e masselli o acciottolato.

Gli alberi da collocare negli spazi pubblici e nelle aree verdi saranno ripetitivi dei tipi presenti nell'area geografica.

Le reti di distribuzione per energia elettrica per i vari usi, della illuminazione pubblica e del telefono dovranno essere progressivamente interrate in occasione del rifacimento delle pavimentazioni stradali o di ogni altro intervento interessante le aree pubbliche; analogamente dovranno essere portate in tubazione passacavo sotto traccia le linee interessanti le facciate degli edifici in occasione del primo intervento edilizio in essi, avendo come obiettivo il permanere dei cavi e delle tubazioni in vista, soltanto per i casi rigorosamente selezionati per obbligo di legge.

Le aree private scoperte a corredo degli edifici esistenti dovranno essere trattate preferibilmente a giardino o a corte pavimentata.

Parti di tali aree scoperte potranno essere utilizzate per orticelli familiari alla condizione che vengano realizzati con tracciato regolare, senza sovrastrutture coprenti di tipo precario.

Per gli interventi anche parziali, consentiti ai commi precedenti, dovrà essere presentato il disegno di sistemazione organico e globale dell'intera area scoperta privata a cui appartiene l'intervento, per ottenere dal Sindaco l'autorizzazione o la concessione all'esecuzione delle inerenti opere.

In considerazione delle condizioni fisiche e della struttura planovolumetrica è ammesso in ogni caso il reperimento di aree per gli standards all'esterno del perimetro del centro storico o l'equivalente monetizzazione.

Anche se nella legenda dell’elaborato P4 in scala 1:1.000 compare quale lettera D l’intervento di demolizione, lo stesso potrà essere assentito previa debita perizia asseverata, esclusivamente per quegli edifici con precaria stabilità statica che ne comprometta la pubblica incolumità. Inoltre ancorché diversamente rappresentati sulla tavola P4 in scala 1:1.000, gli edifici evidenziati quali vincolo ex legge 1089/39 sono assoggettati esclusivamente agli interventi di Restauro e Risanamento Conservativo.

Art. 33 bis. – REPERTORIO DEI BENI PAESISTICI E STORICI

In allegato alle presenti norme sono riportate le schede relative ai beni paesistici e storici individuati sul territorio comunale.

Tali schede comprendono una parte descrittiva e una parte normativa (categorie di intervento, prescrizioni di carattere generale, prescrizioni particolari).

La parte descrittiva ha valore di documentazione e di indirizzo per la valutazione degli interventi.

La parte normativa ha carattere prescrittivo e prevalente su diverse indicazioni contenute in altri elaborati di P.R.G.

Art. 34. - FASCE E ZONE DI RISPETTO E VINCOLI DI NATURA LEGALE

Sulle tavole del P.R.G. sono indicate le seguenti fasce e le zone di rispetto riferite alla vigente legislazione nazionale e regionale:

A - Nastri e incroci stradali:

Per una profondità desumibile dalle sezioni stradali-tipo indicate nelle presenti Norme di Attuazione e dalle planimetrie all'esterno della perimetrazione del centro abitato, gli edifici ed i manufatti rientranti nella fascia di rispetto possono essere oggetto esclusivamente di interventi di tipo MO, MS, RC1, RC2, RE1, D; gli eventuali ampliamenti ammessi devono avvenire all'esterno del limite della fascia di rispetto.

Sono ammessi i distributori di carburante con le relative attrezzature purché la distanza fra i medesimi non sia inferiore a ml. 250; l'area di servizio del distributore dovrà essere separata dal nastro stradale con apposita aiuola spartitraffico della larghezza di almeno ml. 2,00.

Per quanto riguarda gli accessi lungo le strade statali o provinciali occorre presentare al Comune, prima del rilascio della concessione per gli eventuali interventi ammessi, la copia della domanda relativa al nulla osta dell'Ente proprietario della strada; i lavori non potranno essere iniziati prima dell'ottenimento di detto nulla-osta.

B - Aree cimiteriali:

Si applicano le disposizioni del presente articolo al perimetro in vigore all'atto della richiesta di titolo abilitativo, pertanto l’approvazione di una nuova delimitazione del vincolo, supera quella precedentemente vigente.

All'interno della fascia di rispetto approvata è consentito:

- la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre;

- interventi di recupero ovvero funzionali all’utilizzo per gli edifici esistenti, fino all’ampliamento entro il limite di incremento del 10% della Sul, il cambio di destinazione d’uso e gli interventi di MO, MS, RC1, RC2, RE1 e RE2.

Potranno essere rilasciate autorizzazioni per serre (di tipo leggero in vetro e strutture metalliche) per i soli soggetti di cui alla lettera a) dell'art. 9 della legge n°10/77; le aree ricadenti nella zona vincolata sono comunque computabili ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi.

C - Fasce di rispetto dei corsi d'acqua:

Per i corsi d'acqua la fascia di cui all'art. 29 della L.R. 56/1977 non è stata graficamente precisata nelle planimetrie del P.R.G., poiché essa è soggetta a mutare in conseguenza delle possibili modificazioni dell'alveo nel corso del tempo. Si richiama al proposito anche quanto riportato nel successivo art. 36, Prescrizioni Generali.

In sede di richieste di autorizzazione e/o concessione dovrà essere presentata la documentazione tecnica relativa all'applicazione dell'art. 29 della L.R. 56/1977.

D - Zone di rispetto di sorgenti, pozzi e punti di presa dell'acquedotto:

Attorno alle sorgenti, ai pozzi ed ai punti di presa dell'acquedotto viene istituita una zona di rispetto di mt. 200 indicata sulle tavole di P.R.G. nella quale sono vietati gli interventi e le attività inquinanti elencate all'art. 6 del D.P.R. 236 del 24/5/88, all'interno di essa viene istituita una zona di tutela assoluta del raggio di mt. 10.

Nelle aree comprese entro il perimetro, indicato in cartografia, della zona di rispetto, potranno essere autorizzate le opere elencate al punto 2 dell'art. 6 del D.P.R. 236/88, solo a seguito della ridelimitazione di tale zona di rispetto, da effettuare ai sensi delle specifiche disposizioni vigenti per la delimitazione del perimetro delle zone interessate dal vincolo.

E - Zone boscate

Le aree di boschi di alto fusto o di rimboschimento e di boschi che assolvono a funzione di salubrità ambientale o di difesa dei terreni sono indicate sulle planimetrie di P.R.G. ai fini dell'applicazione dei vincoli dell'art. 30 della L.R. 56/1977 relativi al divieto di nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione.

F - Fasce di rispetto della ferrovia

Il P.R.G. individua graficamente le aree destinate alle infrastrutture ed attrezzature ferroviarie.

Ad esse si applicano le disposizioni di cui al D.P.R. 11 luglio 1980 n° 753 con riferimento alla determinazione delle distanze mediante specifica documentazione tecnica da produrre in sede di richiesta di autorizzazione o concessione.

G - Riserva naturale regionale

All'interno del perimetro della riserva naturale regionale delle Baragge si applicano le disposizioni della legge istitutiva e le previsioni dei relativi

strumenti di pianificazione in modo prevalente rispetto alle indicazioni di P.R.G.

H - Aree con vincolo non aedificandi

Il P.R.G. individua le aree che per precedenti impegni convenzionali assunti risultano non edificabili. Tale vincolo perdura fino alla data prevista nei provvedimenti approvati.

I - Edifici con vincolo ai sensi della legge 1089/39

Il P.R.G. individua gli edifici con vincolo monumentale ai sensi della legge 1089/39. Gli interventi su tali edifici sono limitati a MO, MS, RC1 e RC2 e assoggettati al nullaosta della Soprintendenza per i beni architettonici e ambientali.

Si precisa che, qualora alcune porzioni di territorio presentino vincoli di inedificabilità dati dall'esistenza di linee di alta tensione, metanodotti ad alta pressione, ecc., con la dismissione dei suddetti impianti decade anche lo stesso vincolo.

Art. 35. - NORME GENERALI DI TUTELA DELL'AMBIENTE

In aggiunta a quanto stabilito dalle leggi statali e regionali in materia di tutela dell'ambiente, della flora e della fauna, della difesa dall'inquinamento, nonché delle leggi sulla caccia e sulla pesca, su tutto il territorio comunale non è consentito:

- abbattere o danneggiare alberi che abbiano un particolare valore ambientale o paesaggistico, se non per esigenze di incolumità delle persone e delle cose, nel qual caso dovrà essere effettuata la messa a dimora di alberi sostitutivi di analoga qualità;

- costruire nuove strade veicolari al di fuori di quelle previste dal piano e di quelle relative all'attuazione di interventi soggetti a SUE; i lavori necessari per la difesa idraulica e idrogeologica sono eseguiti direttamente o autorizzati espressamente dall'Amministrazione Comunale;

- provocare afflussi di acque in superficie non regolati in occasione di scavi e sbancamenti o mediante l'apertura e l'esercizio di pozzi trivellati non autorizzati;

- creare invasi artificiali per irrigazioni o per uso produttivo senza autorizzazione;

- costruire muri di sostegno privi di drenaggi efficienti;

- restringere o modificare la quota degli alvei di corsi d'acqua mediante l'esecuzione di argini, opere di copertura, discariche, traverse, sbarramenti e briglie senza specifica approvazione dei progetti di intervento da parte degli organi competenti;

- eseguire movimenti di terra significativi (sbancamenti, terrazzamenti, spianamenti, rilevati) senza autorizzazione suffragata da adeguati studi di carattere geotecnico;

- formare discariche di inerti o di terreni di sterro e di qualsiasi altra natura senza le preventive autorizzazioni di legge;

- impermeabilizzare superfici senza la previsione delle opere necessarie alla regolamentazione e allo smaltimento delle acque piovane.

Per rispetto delle attuali caratteristiche paesaggistiche, non è consentita l'introduzione intensiva di specie di vegetali estranee all'ambiente specifico.

Tutti gli interventi di rimboschimento dovranno essere eseguiti con l'impiego di associazioni forestali definite da apposito piano di intervento.

Nelle aree libere è fatto divieto di accumulare e depositare se non a seguito di autorizzazione temporanea, in modo aree libere è affidata ai proprietari e non può dar luogo a situazioni in contrasto con esigenze di decoro dell'ambiente e del paesaggio.

L'Amministrazione Comunale può richiedere in ogni momento l'eliminazione o il rifacimento di strutture, manufatti ed opere considerate di danno al decoro ambientale e del paesaggio.

Art. 36. - NORME E PRESCRIZIONI GEOLOGICO TECNICHE

Classi di pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzo urbanistico

La carta della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzo urbanistico rappresenta l'elaborato di sintesi degli elementi di carattere geolitologico, geomorfologico, idrogeologico ed idraulico emersi dalle indagini.

La suddivisione del territorio comunale è stata effettuata, conformemente alle prescrizioni della "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", suddividendo il territorio per aree omogenee dal punto di vista della pericolosità geomorfologica intrinseca e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica. In riferimento a quanto previsto nella circolare 7/LAP nel territorio di Romagnano Sesia sono state individuate 3 classi di idoneità d'uso: la classe 1, la classe 2 e la classe 3. La classe 3 è stata ulteriormente suddivisa in sottoclassi che indicano contesti di urbanizzazione differenti o diverso grado di pericolosità.

In coerenza con quanto dispongono le N.d.A. Del P.A.I. dell'Autorità di Bacino del fiume Po, le aree in dissesto, a seconda del grado di pericolosità, sono state incluse nelle varie classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica:

Pericolosità PAI	Classi 7/LAP
Em, fascia fluviale C	2 - 3a – 3b2 - 3b3
Fa, Fq, Fs, Ee, Eb, fasce fluviali A, B	3a - 3b3

Di seguito si riportano le tre classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica, le relative condizioni di pericolosità geomorfologica e le prescrizioni relative all'edificabilità.

36.1. Classe 1

Territori nei quali le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche.

Ambito geomorfologico

Fanno parte della classe 1 le aree pianeggianti o moderatamente acclivi, caratterizzate da buone condizioni di stabilità, non soggette a dinamica idrica, con livello piezometrico della falda freatica a profondità tale da non interferire con gli edifici e con terreni contraddistinti da buoni requisiti geotecnici.

Rientra nella classe 1 una parte della piana alluvionale a sud dell'abitato principale di Romagnano e parte dell'altopiano della Baraggia (Mauletta).

Prescrizioni

L'edificazione è in genere attuabile con normali tecniche costruttive. Gli interventi sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni delle NTC 2018. (D.M. 17 gennaio 2018 "Aggiornamento delle Norme Tecniche per le Costruzioni")

L'appartenenza alla classe 1 non esime comunque il progettista da tutte le verifiche necessarie ad evidenziare eventuali pericolosità alla scala locale, adottando, se necessario, le soluzioni tecniche atte a superare le limitazioni.

36.2. Classe 2

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione di accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate alle NTC 2018 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

Ambito geomorfologico

Appartengono alla classe 2:

- versanti costituenti gli orli dei terrazzi alluvionali (in particolare la scarpata che delimita l'altopiano della Mauletta e la piana sottostante) e le zone sommitali dei rilievi e delle dorsali caratterizzate da acclività medio-bassa, prive di fenomeni di dissesto e con buone condizioni di stabilità;

- settori della piana alluvionale potenzialmente interessati da locali e teorici allagamenti con basso battente e scarsa energia per piene di tipo catastrofico (Q 500: aree Em, fascia fluviale C). Aree che possono essere caratterizzate da difficoltà di deflusso delle acque meteoriche;

- aree con terreni caratterizzati da scarsi requisiti geotecnici, individuabili al piede delle scarpate dei terrazzi alluvionali, dove sono presenti accumuli colluviali limoso-argillosi. Conoidi formati dai rii minori che sfociano nella piana alluvionale principale (rio Vallone).

Interventi ammessi

L'edificazione è in genere attuabile senza l'adozione di particolari interventi costruttivi, fatte salve:

- le zone prospicienti a rotture di pendenza o gli orli di scarpata, ove la realizzazione di tagli del pendio o alterazioni nel deflusso delle acque meteoriche possono determinare situazioni di instabilità locale;

- le zone con terreni caratterizzati da scarse caratteristiche geotecniche, dove può essere necessaria l'adozione di fondazioni indirette;

- le aree interessate da potenziali fenomeni di allagamento per piene catastrofiche (EmA e fascia fluviale C), l'area del conoide del rio del Vallone (CAm2) e in generale le zone dove la falda freatica è subaffiorante o poco profonda, dove di norma non è ammessa la realizzazione dei piani interrati a meno che sia dimostrata l'effettiva necessità, legata ad esempio alla realizzazione di locali tecnici non diversamente localizzabili, nel qual caso dovranno essere assunti accorgimenti tali da evitare effetti negativi legati ad eventuali infiltrazioni e allagamenti.

In ogni caso le condizioni di pericolosità geomorfologica possono essere superate attraverso l'adozione di accorgimenti tecnici, realizzabili esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Tali interventi non devono in alcun modo incidere negativamente sulle aree vicine.

Prescrizioni

Le modificazioni del suolo comportanti scavi e riporti e gli interventi edificatori sono subordinati all'esecuzione di indagini geologiche e geotecniche contenute all'interno di apposita relazione geologica e geotecnica, comprendenti:

- esame geomorfologico dell'area estesa ad un intorno adeguato ed analisi di stabilità dei versanti e/o verifiche idrauliche in prossimità dei corsi d'acqua e indicazione delle eventuali opere atte alla stabilizzazione dei versanti, alla regimazione delle acque di ruscellamento superficiale, alla corretta manutenzione delle linee di deflusso, al drenaggio delle acque di infiltrazione ed al recupero vegetazionale;

- verifica delle interferenze con la falda freatica;

- caratterizzazione geotecnica dei terreni.

36.2.1 Classe 2.1

In questa classe ricadono alcuni edifici che sorgono lungo Corso Vercelli, all'interno della fascia C del PAI. Questi edifici hanno il piano seminterrato posto ad una quota inferiore di circa 5 m rispetto al piano terreno che si

affaccia su Corso Vercelli. Il piano interrato si pone allo stesso livello della superficie di un terrazzo alluvionale potenzialmente esondabile (fascia B PAI). Pertanto, mentre le porzioni degli edifici corrispondenti al piano terreno e i piani superiori sono soggetti alla normativa della classe 2, per il piano seminterrato non saranno possibili interventi che aumentino il carico antropico.

36.3. Classe 3

Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dall'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.

In riferimento a quanto previsto dalla Circ. 7/LAP, la Classe 3 prevede una suddivisione in ulteriori classi derivanti dall'assenza (classe 3a) o dalla presenza (classe 3b) di aree urbanizzate. Un'ulteriore ripartizione all'interno della classe 3b sta ad indicare il diverso grado di pericolosità.

36.3.1 Classe 3a

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

Ambito geomorfologico

Nella classe 3a rientrano:

- versanti interessati da dissesti gravitativi, quali frane attive (FA) e quiescenti (FQ), pendii con precarie condizioni di stabilità, testate di impluvi ove possono verificarsi deflussi idrici concentrati con conseguente saturazione e fluidifazione dei terreni superficiali;

- versanti che pur non essendo direttamente interessati da fenomeni di dissesto, sono caratterizzati da acclività elevata e/o morfologia articolata;

- aree di fondovalle del fiume Sesia e del torrente Strona, non edificate, caratterizzate da grado di pericolosità elevata per fenomeni di dinamica idrica dei corsi d'acqua (Ee, Eb, Em, Fasce fluviali A, B, C).

- Le aree non edificate interessate da dinamica idrica dei corsi d'acqua minori, dei principali canali artificiali (roggia Mora) e delle maggiori linee di drenaggio delle acque superficiali, per i quali è stata mantenuta una fascia in classe 3a di profondità variabile in base alla situazione geomorfologica, non inferiore ai 10 metri per i corsi d'acqua demaniali, anche ai sensi del Regio Decreto 25 luglio 1904, n. 523 "disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche".

Interventi ammessi

Nell'ambito di queste aree non sono consentite nuove edificazioni.

Ad esclusione delle zone interessate da dissesto attivo (Fa, Fq, Ee, Eb, fasce fluviali A e B del PAI), è ammessa la realizzazione dei seguenti interventi:

- per i rari edifici isolati esistenti sono consentiti interventi che non aumentino il carico antropico, finalizzati ad una più razionale fruizione dei fabbricati, quali modesti ampliamenti per adeguamenti igienico-funzionali (25 mq), recupero di preesistenti volumetrie e realizzazione di nuovi locali;

- è ammessa la realizzazione di edifici previsti per la conduzione delle attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale in assenza di alternative praticabili e in assenza di processi di dissesto in atto o potenziali, riportati nella Carta geomorfologia e dei dissesti, o che potranno emergere da una verifica di dettaglio.

In ogni caso è ammessa la realizzazione di:

- opere di interesse pubblico, non diversamente localizzabili (strade, ferrovie, linee elettriche, edifici per impianti tecnologici, fognature, acquedotti, ecc.);

- strutture e impianti connessi con le energie rinnovabili;

- realizzazione di strade, piste forestali, sentieri, percorsi naturalistici, parcheggi, aree verdi. La realizzazione dì parcheggi e aree a verde è ammissibile nei casi in cui non comportino un aumento dei beni esposti a rischio (aree verdi non attrezzate) o, come nel caso dei parcheggi, non risultino possibili localizzazioni alternative;

- interventi mirati al consolidamento o al riassetto geologico per la messa in sicurezza dei siti;

- opere di recupero ambientale e di sistemazione morfologica;

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;

- coltivazioni agricole.

La fattibilità di questi interventi è vincolata, attenendosi rigorosamente alle prescrizioni sotto riportate.

Prescrizioni

La realizzazione degli interventi consentiti è subordinata ad una valutazione puntuale delle caratteristiche geomorfologiche dell'area,

mediante adeguate indagini da svolgere, anche in un intorno significativo, contenute all'interno di apposita relazione geologica, finalizzate alla verifica puntuale del grado di pericolosità e di rischio dell'area e quindi all'effettiva fattibilità delle opere.

Le indagini dovranno comprendere:

- esame geomorfologico dell'area estesa ad un intorno adeguato;
- verifica di stabilità dei versanti;
- caratterizzazione geotecnica dei terreni
- verifica delle interferenze con le falde idriche;
- indicazione delle eventuali opere atte alla stabilizzazione dei versanti, alla regimazione delle acque di ruscellamento superficiale, alla corretta manutenzione delle linee di deflusso, al drenaggio delle acque di infiltrazione ed al recupero vegetazionale.

36.3.2 Classe 3b

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

Ambito geomorfologico

Nella classe 3b rientrano:

- alcune aree prossime al fiume Sesia, ai rii minori e alla roggia Mora, potenzialmente soggette a fenomeni di dinamica idrica.

La classe 3b è stata suddivisa in 2 sottoclassi, in relazione al grado di pericolosità e alla possibilità di minimizzare il rischio geomorfologico con interventi di riassetto morfologico e sistemazione idraulica.

36.3.2.1 Classe 3b2

A seguito dell'attuazione delle opere di riassetto e sistemazione idraulica sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti e completamenti.

Ambito geomorfologico

Nella classe 3b2 rientrano alcune aree edificate di fondovalle potenzialmente soggette a fenomeni di esondazione per piene catastrofiche (EmA, fascia fluviale C), compresi gli edifici lungo Corso

Vercelli, in sponda destra Sesia, più prossimi al fiume. Rientrano inoltre alcune costruzioni all'interno del conoide del rio del Vallone (CAm2), in fregio al corso d'acqua, e in prossimità della roggia Mora, oltre alla caserma dei Carabinieri ed un edificio commerciale costruiti su corsi d'acqua tombinati.

Nelle aree ricadenti in classe 3b2 la realizzazione di idonee opere di difesa e/o accorgimenti costruttivi può minimizzare la pericolosità e il rischio geomorfologico fino ad avere condizioni di moderata pericolosità.

Interventi ammessi

Allo stato attuale, in assenza delle opere di riassetto e sistemazione idraulica, nell'ambito di queste aree, oltre a quanto consentito per la classe 3a, sono ammesse solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico, quali:

- la manutenzione ordinaria e straordinaria e il risanamento conservativo;

- gli interventi finalizzati ad una più razionale fruizione degli edifici esistenti, comprendenti adeguamenti igienico-funzionali con ampliamento massimo di 25 mq, realizzazione di nuovi locali, recupero di preesistenti volumetrie, ampliamenti in soprelevazione solo per problematiche idrauliche con dismissione dei piani terreni;

- realizzazione di autorimesse, costruzioni per ricovero attrezzi, ecc. di pertinenza degli edifici esistenti;

Allo stato finale, dopo la realizzazione delle opere di difesa, sarà possibile la ristrutturazione edilizia e la realizzazione di nuovi edifici e insediamenti edilizi. In ogni caso non è ammessa la realizzazione di locali interrati e per gli esistenti è da prevedersi l'esclusivo uso accessorio.

Prescrizioni

La realizzazione degli interventi edificatori consentiti, ad esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo, è subordinata all'esecuzione di indagini, contenute all'interno di apposita relazione geologica, finalizzate alla verifica puntuale del grado di pericolosità e di rischio dell'area e quindi all'effettiva attuabilità delle opere, con indicazione delle eventuali opere a protezione degli edifici.

Le modificazioni del suolo comportanti scavi e riporti e gli interventi edificatori dovranno inoltre comprendere:

- esame geomorfologico dell'area estesa ad un intorno adeguato

- caratterizzazione geotecnica dei terreni

- verifica delle interferenze con le falde idriche

- esame geomorfologico ed idraulico al fine di definire l'incidenza dei manufatti sulla tendenza evolutiva del corso d'acqua e sui deflussi idrici

- indicazione delle eventuali opere atte alla regimazione delle acque superficiali, alla corretta manutenzione delle linee di drenaggio, allo smaltimento delle acque di infiltrazione ed al recupero vegetazionale.

36.3.2.2 Classe 3b3

A seguito della realizzazione delle opere di riassetto e sistemazione idraulica sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico.

Ambito geomorfologico

Nella classe 3b3 rientrano alcune aree edificate di fondovalle prossime al fiume Sesia, caratterizzate da grado di pericolosità elevato per potenziali fenomeni di esondazione (EbA) e per la vicinanza alle sponde del fiume. Ricadono inoltre alcuni edifici in fregio ai rii minori (rio Vallonetto, Roggia Mora) e ubicati all'interno del conoide del rio del Vallone (CAm2) in prossimità del corso d'acqua.

E' stata ricompresa in classe 3b3 anche un'area già oggetto di cava e attualmente interessata da attività di trattamento delle ghiaie e sabbie.

Nelle aree in classe 3b3 l'attuazione di opere di difesa può ridurre il grado di pericolosità e rischio geomorfologico.

Interventi ammessi

Allo stato attuale, in assenza di opere di riassetto e sistemazione idraulica, oltre a quanto consentito per la classe 3a, per gli edifici esistenti sono ammesse solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico, quali:

- la manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo;

- gli interventi finalizzati ad una più razionale fruizione degli edifici esistenti, comprendenti adeguamenti igienico-funzionali con ampliamento massimo di 25 mq, realizzazione di nuovi locali e recupero di preesistenti volumetrie, ampliamenti in soprelevazione solo per problematiche idrauliche con dismissione dei piani terreni;

- ad esclusione delle aree EbA, realizzazione di autorimesse, costruzioni per ricovero attrezzi, ecc. di pertinenza degli edifici esistenti.

- per l'ex area di cava in sponda destra Sesia è ammessa la realizzazione di nuovi impianti a servizio dell'attività.

Allo stato finale, dopo la realizzazione di adeguate opere di riassetto morfologico e sistemazione idraulica saranno ammessi interventi con un aumento del carico antropico comprendenti:

- restauro e risanamento conservativo con cambio di destinazione d'uso;
- ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione senza frazionamento;
- recupero dei sottotetti con nuove unità abitative;
- ampliamento della pianta degli edifici per un massimo del 20% o per 200 mc;
- ampliamenti in sopraelevazione;
- cambi d'uso funzionali che non aumentano il carico antropico (box, magazzini, parcheggi, ecc.).

La realizzazione di interventi di ristrutturazione con frazionamento e cambi di destinazione d'uso sarà possibile solo a seguito degli approfondimenti di cui al paragrafo 6 della parte I dell'allegato alla Deliberazione della Giunta Regionale 7 aprile 2014, n. 64-7417 Indirizzi procedurali e tecnici in materia di difesa del suolo e pianificazione urbanistica.

In ogni caso è non è ammessa la realizzazione di locali interrati e per gli esistenti è da prevedersi l'esclusivo uso accessorio.

Prescrizioni

La realizzazione degli interventi edificatori consentiti, ad esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo, è subordinata all'esecuzione di indagini, contenute all'interno di apposita relazione geologica, finalizzate alla verifica puntuale dell'effettivo grado di pericolosità e di rischio dell'area e quindi all'effettiva fattibilità delle opere, con indicazione delle eventuali opere a protezione degli edifici.

Le modificazioni del suolo e gli interventi edificatori comportanti scavi e riporti dovranno inoltre comprendere:

- esame geomorfologico dell'area estesa ad un intorno adeguato;
- caratterizzazione geotecnica dei terreni;
- verifica dell'assenza di interferenze con le falde idriche;

- esame geomorfologico ed idraulico al fine di definire l'incidenza dei manufatti sulla tendenza evolutiva dei corsi d'acqua e sui deflussi idrici;

- indicazione delle eventuali opere atte alla regimazione delle acque superficiali, alla corretta manutenzione delle linee di drenaggio, allo smaltimento delle acque di infiltrazione ed al recupero vegetazionale.

36.3.2.3 Classe 3b4

Ambito geomorfologico

Nella classe 3b4 rientra un'area parzialmente edificata prossima al fiume Sesia in sponda orografica destra a valle del ponte stradale, caratterizzata da grado di pericolosità elevato per potenziali fenomeni di esondazione (fascia B PAI). Ricadono inoltre: il sedime stradale del tratto tombinato del rio Ciguelli interno all'abitato, un edificio posto su un tratto tombinato del rio del Vallone.

Nelle aree in classe 3b4 la realizzazione di opere di difesa può ridurre solo parzialmente il grado di pericolosità e rischio di queste aree..

Interventi ammessi

Allo stato attuale, in assenza di opere di riassetto e sistemazione idraulica, oltre a quanto consentito per la classe 3a, per gli edifici esistenti sono ammesse solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico, quali:

- la manutenzione ordinaria e straordinaria;

- demolizione senza ricostruzione.

Allo stato finale, dopo la realizzazione di adeguate opere di riassetto morfologico e sistemazione idraulica saranno ammessi interventi senza un aumento del carico antropico comprendenti:

- restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso;

- gli interventi finalizzati ad una più razionale fruizione degli edifici esistenti senza aumento delle unità abitative, comprendenti adeguamenti igienico-funzionali con ampliamento massimo di 25 mq;

- cambi d'uso funzionali che non aumentano il carico antropico (box, magazzini, parcheggi, ecc.).

Prescrizioni

La realizzazione degli interventi edificatori consentiti, ad esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo e la

demolizione, è subordinata all'esecuzione di indagini, contenute all'interno di apposita relazione geologica, finalizzate alla verifica puntuale dell'effettivo grado di pericolosità e di rischio dell'area e quindi all'effettiva fattibilità delle opere, con indicazione delle eventuali opere a protezione degli edifici.

Le modificazioni del suolo e gli interventi edificatori comportanti scavi e riporti dovranno inoltre comprendere:

- esame geomorfologico dell'area estesa ad un intorno adeguato;
- caratterizzazione geotecnica dei terreni;
- verifica dell'assenza di interferenze con le falde idriche;
- esame geomorfologico ed idraulico al fine di definire l'incidenza dei manufatti sulla tendenza evolutiva dei corsi d'acqua e sui deflussi idrici;
- indicazione delle eventuali opere atte alla regimazione delle acque superficiali, alla corretta manutenzione delle linee di drenaggio, allo smaltimento delle acque di infiltrazione ed al recupero vegetazionale.

36.4 Aumento di carico antropico

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

- utilizzare i piani terra dei fabbricati esistenti per la realizzazione di locali accessori (autorimesse, locali di sgombero, ecc.);
- realizzare edifici accessori (box, tettoie, ricovero attrezzi, ecc.) sul piano campagna nelle aree contraddistinte dalle classi di rischio IIIb3 e IIIb4 nel rispetto delle prescrizioni delle norme di attuazione del PAI;

- realizzare interventi di“adeguamento igienico funzionale”, intendendo come tali tutti quegli interventi edilizi che richiedano ampliamenti fino ad un massimo di 25 mq, purché questi non comportino incrementi in pianta della sagoma edilizia esistente;

- sopraelevare e contestualmente dismettere i piani terra ad uso abitativo di edifici ubicati in aree esondabili caratterizzate da bassi tiranti e basse energie;

- utilizzare i sottotetti esistenti in applicazione della l.r. 21/98 qualora ciò non costituisca nuove ed autonome unità abitative.

b. Costituisce modesto incremento di carico antropico:

- 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;

- 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;

- 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;

- 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;

- 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;

- gli interventi ammessi dall’art.3 della l.r. 20/09.

c. Costituiscono incremento di carico antropico:

- 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;

- 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;

- 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.;

- gli interventi di cui agli articoli 4 e 7della l.r. 20/09.

- Gli interventi edilizi rispettivamente ammessi sono riassunti in allegata tabella ex punto 7.1 della PARTE II della D.G.R. 07/04/2014, n. 64-7417:

36.5 Prescrizioni generali

- Qualora siano necessari sbancamenti artificiali delle scarpate e riporti di materiale, gli stessi devono essere sostenuti e drenati al fine di garantire, a breve ed a lungo termine, la stabilità dei pendii;

- l'edificazione in aree prossime a corsi d'acqua, potenzialmente coinvolgibili nella dinamica idrica, deve essere preceduta da verifiche idrauliche tese ad accertare il corretto dimensionamento delle sezioni idrauliche naturali ed artificiali localmente esistenti o, in alternativa, a fornire il corretto dimensionamento delle stesse che devono essere adeguate prima della realizzazione degli interventi edilizi. Tali valutazioni dovranno essere integrate richiamando comunque il rispetto di quanto prevedono le classi 3;

- deve essere costantemente garantita la pulizia e la manutenzione degli alvei dei corsi d'acqua, pubblici e privati;

- nelle zone di fondovalle, in aree soggette ad oscillazioni della falda freatica prossime al piano campagna, deve essere evitata la realizzazione di vani interrati, a meno che sia dimostrata l'effettiva necessità, legata ad esempio alla realizzazione di locali tecnici non diversamente localizzabili, nel qual caso dovranno essere assunti accorgimenti tali da evitare effetti negativi legati ad eventuali infiltrazioni e allagamenti;

- non è ammessa in nessun caso la copertura dei corsi d'acqua naturali mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione;

- è vietata l'edificazione sopra i corsi d'acqua tombinati;

- non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua tramite riporti vari;

- lungo i corsi d'acqua arginati e interessati da opere idrauliche deve essere garantita per quanto possibile la percorribilità veicolare delle sponde a fini ispettivi e manutentivi.

- la possibilità di realizzare recinzioni in prossimità dei corsi d'acqua deve essere verificata in base alla locale situazione idraulica, evitando che queste vadano ad interferire con il deflusso idrico.

- tutti gli interventi edificatori da realizzare in prossimità dei corsi d'acqua non dovranno incidere negativamente sul deflusso idrico e dovranno comunque essere orientati ad un miglioramento delle condizioni idrauliche;

- l'effetto delle impermeabilizzazioni dovrà essere sempre valutato indipendentemente dalle classi di pericolosità della zona, ciò al fine di non provocare negative variazioni degli afflussi e dei tempi di corrivazione delle acque;

- per le opere di maggiore impatto (complessi industriali, ampi scavi, cave, discariche, ecc) è necessaria in fase progettuale una verifica dei potenziali impatti delle opere previste con il regime delle acque sotterranee, realizzando eventuali accorgimenti per la loro riduzione;

- per le aree di nuova edificazione e, dove possibile, quelle di trasformazione o ristrutturazione, sono da prevedere interventi finalizzati al recupero e riutilizzo delle acque meteoriche, restituendo le eccedenze al suolo, ai corpi idrici superficiali e a reti fognarie bianche dedicate, evitando di gravare sulle reti fognarie miste esistenti.

Si raccomanda la scrupolosa osservanza delle NTC2018 - Norme tecniche per le costruzioni, che si applica a tutte le opere pubbliche e private da realizzare nel territorio delle Repubblica".

Si evidenzia che inoltre che per i corsi d'acqua pubblici e le acque demaniali, occorre fare riferimento al Regio Decreto 25 luglio 1904, n. 523, Capo VII, che prescrive il divieto di realizzare edifici e movimenti di terreno per una fascia dell'ampiezza di 10 m dalle sponde.

Art. 37. - SPAZI VERDI PRIVATI DA ASSOGGETTARE A TUTELA

IL P.R.G. CLASSIFICA QUALI SPAZI VERDI PRIVATI DA ASSOGGETTARE A TUTELA LE AREE A PARCO O GIARDINO DOTATE DI SIGNIFICATIVI IMPIANTI VEGETALI.

DESTINAZIONI D'USO PROPRIE E COMPATIBILI:

- QUELLE DI CUI AI PUNTI A), B), D), E) DEL PRECEDENTE ART. 18 (O AD ESSE ASSIMILABILI)

DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE:

- QUELLE DI CUI AI PUNTI C) ED F) DEL PRECEDENTE ART. 18 (O AD ESSE ASSIMILABILI)

TIPI DI INTERVENTO:

MO, MS, RC1, RC2, RE

PARAMETRI:

SONO CONFERMATI I VALORI PREESISTENTI RELATIVI A QUALSIASI TIPO DI PARAMETRO.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI:

GLI INTERVENTI DEVONO TENDERE A RECUPERARE I CARATTERI ORIGINARI DEI LUOGHI E AD ELIMINARE GLI ELEMENTI INCOMPATIBILI CON ESSI.

GLI INTERVENTI RELATIVI A MANUFATTI ED ARREDI FISSI DEVONO PREVEDERE ANCHE LA CONTESTUALE SISTEMAZIONE DELLE SUPERFICI LIBERE DI PERTINENZA, CON PAVIMENTAZIONI ADEGUATE AL CONTESTO O CON SUPERFICI VERDI.

SONO CONSENTITE LA MO E LA MS DELLE RECINZIONI ESISTENTI.

PER LE ALBERATURE DI PREGIO ESISTENTI E' FATTO DIVIETO DI PROCEDERE ALL'ABBATTIMENTO SE NON IN CASI SPECIFICI, PREVIA AUTORIZZAZIONE COMUNALE A NORMA DELLA L.R. 56/77 E S.M.I., CON IMPEGNO ALLA SOSTITUZIONE DELLE ALBERATURE ABBATTUTE CON ESSENZE ANALOGHE O DEFINITE ALL'INTERNO DI UN PROGETTO DI RISANAMENTO DELL'APPARATO VEGETALE O DI RESTAURO DEL GIARDINO.

NON SONO CONSENTITE ALTERAZIONI CONSISTENTI DELLA MODELLAZIONE E DEL DISEGNO DELLE AREE A PARCO O A

GIARDINO, ANCHE IN OCCASIONE DELL'INSERIMENTO DI MANUFATTI ED ATTREZZATURE NON EMERGENTI DAL PIANO DI CAMPAGNA O SOTTERRANEE.

Art. 37 bis - NORME GENERALI IN MATERIA DI DISCIPLINA, SVILUPPO E INCENTIVAZIONE DEL COMMERCIO

Il P.R.G. individua le zonizzazioni attuali e potenziali che configurano i seguenti addensamenti e localizzazioni per l'insediamento delle attività commerciali, con riferimento agli indirizzi generali e ai criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa (ALLEGATO DCR 563 – C.R. 13414 del 29 ottobre 1999):

- A1: addensamenti storici rilevanti
- A3: addensamenti commerciali urbani forti
- A5: addensamenti commerciali extraurbani (arteriali)
- L2: localizzazioni commerciali urbano – periferiche non addensate.

La perimetrazione di addensamenti e localizzazioni sopra elencati è illustrata sulla tavola del P.R.G. denominata "delimitazione di addensamenti e localizzazioni per la disciplina degli insediamenti commerciali".

L'area di addensamento A1 comprende gli insediamenti urbani aventi carattere storico – artistico ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/1977.

L'area di addensamento A3 comprende gli ambiti commerciali di non antica formazione, ubicati nel tessuto residenziale periferico, caratterizzati da un'apprezzabile presenza di esercizi commerciali e di servizio e da buona densità residenziale di contorno.

L'area di addensamento A5 riguarda gli ambiti commerciali extraurbani arteriali esterni al centro abitato e al tessuto residenziale ubicati lungo assi di traffico di scorrimento.

Le aree di localizzazione L2 comprendono le aree ubicate ai bordi del tessuto residenziale urbano, percorse da assi viari di primo livello e candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei consumatori nel quadro del processo di riqualificazione urbana, comprendenti anche attività commerciali e di servizio preesistenti.

L'insediamento degli esercizi commerciali all'interno delle aree degli addensamenti e localizzazioni potrà avvenire sulla base delle compatibilità tipologiche riportate nella tabella seguente

TIPOLOGIA (1)	SUPERFICIE VENDITA (m^2)	ADDENSAMENTI			LOCALIZZAZIONI
		A1	A3	A5	L2
VICINATO	fino a 150	•	•	•	•
M-SAM1	151 – 250	•	•		

M-SAM2	251 – 900	•	•		
M-SAM3	901 – 1.500		•		•
M-SAM4	1801 - 2500				•
M-SE1	151 – 400	•	•	•	•
M-SE2	401 – 900	•	•	•	•
M-SE3	901 – 1.500			•	•
M-SE4	1.801 – 2.500				•
M-CC	151 – 1.500	•			•
G-SM1	1.501 – 4.500			• (2)	•
G-SE1	1.501 – 3.500			•	•
G-CC1	fino a 6.000			• (3)	•

(1) M-SAM = medie strutture di vendita con offerta alimentare o mista

M-SE = medie strutture di vendita con offerta extralimentare

M-CC = centri commerciali / medie strutture di vendita

G-SM = grandi strutture di vendita con offerta commerciale mista

G-SE = grandi strutture di vendita con offerta commerciale extralimentare

G-CC = centri commerciali / grandi strutture di vendita

(2) solo fino a mq. 2.500

(3) solo nel caso di centri commerciali sequenziali di cui all'art. 6, comma 2, lettera b) della D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006

E' consentito su tutto il territorio comunale l'insediamento di strutture distributive di vicinato fino a 150 m² di superficie di vendita, compatibilmente con le specifiche norme di zona.

L'insediamento degli esercizi commerciali di cui ai commi precedenti è subordinato alla compatibilità con le destinazioni d'uso previste dalle norme di attuazione per le singole zone omogenee, come indicato nei relativi articoli.

La compatibilità territoriale di ciascuna tipologia di struttura distributiva deve essere verificata per i casi di:

- nuova apertura
- variazione di superficie di vendita
- trasferimento di sede di esercizio dell'attività
- modifica di settore merceologico
- aggiunta di settore merceologico
- rilascio di titolo abilitativo all'esecuzione di opere edilizie relative a insediamenti commerciali.

Art. 37 ter - NORME IN MATERIA DI ATTIVITA' COMMERCIALI RICADENTI NEL CENTRO STORICO

Gli interventi rientranti nell'area classificata dal P.R.G. come "centro storico", connessi allo svolgimento di funzioni commerciali, e configurati quali:

- nuova apertura
- variazione di superficie di vendita
- trasferimento in sede di esercizio dell'attività
- modifica di settore merceologico
- aggiunta di settore merceologico
- rilascio di titolo abilitativo all'esecuzione di opere edilizie

comportano l'osservanza di quanto normato dall'art. 33 delle presenti N.A. e dal Regolamento Edilizio.

Art. 37 quater - NORME IN MATERIA DI IMPATTO SULLA MOBILITA' E LA SOSTA DEI VEICOLI PER LE ATTIVITA' COMMERCIALI

Gli insediamenti classificati come medie strutture di superficie superiore a 400 m² e come grandi strutture. sono soggette alla presentazione di uno studio preliminare di impatto sulla viabilità nei seguenti casi:

- nuova apertura
- variazione di superficie di vendita
- trasferimento di sede di esercizio dell'attività
- aggiunta di settore merceologico.

Lo studio è predisposto a cura del soggetto avente titolo per la richiesta di autorizzazione e/o rilascio di titolo abilitativo all'esecuzione di opere edilizie ed è valutato (con espressione formale di parere) da parte degli uffici comunali preposti.

In aggiunta a quanto stabilito per la dotazione di standard di parcheggio, nei casi di insediamenti classificati come al primo comma del presente articolo, devono essere assicurati adeguati spazi destinati al carico – scarico delle merci e ai servizi inerenti l'attività.

Art. 37 quinquies - TIPOLOGIE DI STRUTTURE DISTRIBUTIVE AMMESSE IN BASE ALLA CLASSIFICAZIONE COMMERCIALE E URBANISTICA DEL TERRITORIO

Il quadro sinottico riportato al presente capitolo rappresenta le tipologie di strutture distributive ammesse all'interno degli addensamenti e localizzazioni individuati, in coerenza alla normativa vigente sul commercio e in condizioni di compatibilità rispetto alle destinazioni d'uso del suolo (e alle relative norme di attuazione) del P.R.G.

CLASSIFICAZIONE COMMERCIALE E URBANISTICA	TIPOLOGIE DI STRUTTURE DISTRIBUTIVE													NOTE
	VICINATO	M-SAM1	M-SAM2	M-SAM3	M-SAM4	M-SE1	M-SE2	M-SE3	M-SE4	M-CC	G-SM1	G-SE1	G-CC1	
A1														
C.ST. (art. 33)	•	•	•			•	•			•				
A.E.R. (art. 21)	•	•	•			•	•							sono esclusi i centri comm.li
I.P.T.L. (art. 27)	•	•	•			•	•			•				solo commercio direttamente connesso con attività
A3														
A.E.R. (art. 21)	•	•	•	•		•	•							sono esclusi i centri comm.li
I.P.C. (art. 24)	•	•	•	•		•	•							
A.C.R. (art. 22)	•	•	•	•		•	•							sono esclusi ingrosso e centri comm.li / max. 25%
A.C.D. (art. 31)	•	•	•	•		•	•							
A.S.P. (art. 26)														non ammesse funzioni commerciali
A5														
I.A.T. (art. 25)	•					•	•	•			•	•	•	

CLASSIFICAZIONE COMMERCIALE E URBANISTICA	TIPOLOGIE DI STRUTTURE DISTRIBUTIVE													NOTE
	VICINATO	M-SAM1	M-SAM2	M-SAM3	M-SAM4	M-SE1	M-SE2	M-SE3	M-SE4	M-CC	G-SM1	G-SE1	G-CC1	
I.P.C. (art. 24)	•					•	•	•			•	•	•	solo commercio ingrosso o direttamente connesso con attività insediamenti commerciali e di servizio nei limiti previsti per le tipologie individuate ai sensi di prescrizioni e provvedimenti emanati dalla Regione, specificamente finalizzati alla programmazione e pianificazione del commercio
N.I.P. (art. 28)	•					•	•	•			•	•	•	sempre ammessi: – depositi – commercio direttamente connesso con attività – commercio ingrosso commercio dettaglio: – esistenti – SUE iniziativa pubblica per NC – SUE iniziativa privata per NC
A.F.G. (art. 29)	•					•	•	•			•	•	•	
A.C.D. (art. 31)	•	•	•	•		•	•							
L2														
A.E.R. (art. 21)	•			•	•	•	•	•	•		•	•		sono esclusi centri comm.li
A.C.D. (art. 31)	•			•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	

CLASSIFICAZIONE COMMERCIALE E URBANISTICA	TIPOLOGIE DI STRUTTURE DISTRIBUTIVE													NOTE
	VICINATO	M-SAM1	M-SAM2	M-SAM3	M-SAM4	M-SE1	M-SE2	M-SE3	M-SE4	M-CC	G-SM1	G-SE1	G-CC1	
I.P.C. (art. 24)	•			•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	solo commercio ingrosso o direttamente connesso con attività insediamenti commerciali e di servizio nei limiti previsti per le tipologie individuate ai sensi di prescrizioni e provvedimenti emanati dalla Regione, specificamente finalizzati alla programmazione e pianificazione del commercio
N.I.P. (art. 28)	•			•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	sempre ammessi: – depositi – commercio direttamente connesso con attività – commercio ingrosso commercio dettaglio: – esistenti – SUE iniziativa pubblica per NC – SUE iniziativa privata per NC
I.A.T. (art. 25)	•			•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	

Art. 38. - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO E STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (S.U.E.)

Il P.R.G., ove non diversamente specificato, si attua con intervento edilizio diretto:

- mediante autorizzazione;
- mediante concessione gratuita;
- mediante concessione convenzionata;
- mediante concessione onerosa.

L'attuazione di interventi non inseriti in S.U.E. relativi ad aree di proprietà in parte destinate ad usi pubblici indicati nelle cartografie di P.R.G. (infrastrutture e/o servizi), sono sempre soggetti a concessione convenzionata al fine di determinare le modalità di realizzazione di tali usi pubblici prescritti.

Laddove indicato nelle tavole grafiche di P.R.G. gli interventi si attuano a seguito dell'approvazione di strumento urbanistico esecutivo (SUE).

Gli strumenti urbanistici esecutivi (SUE) previsti dal P.R.G. sono:

- Piano Particolareggiato (P.P.) con i contenuti, gli elaborati e le procedure di cui agli artt. 38, 39 e 40 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i.;
- Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di cui alla Legge 167/1962 e secondo l'art. 2 della legge 10/1977 e l'art. 41 della Legge regionale 56/77 e s.m.i.;
- Piano di Recupero (P. di R.) con i contenuti, gli elaborati e le procedure di cui all'art. 41 bis della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) con i contenuti, gli elaborati e le procedure di cui all'art. 43 e 44 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i.;
- Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) con i contenuti, gli elaborati e le procedure di cui all'art. 42 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Le indicazioni del P.R.G. relative alle opere assoggettate a S.U.E. sono prescrittive per quanto riguarda i valori dimensionali ed i parametri, per quanto riguarda la localizzazione delle aree per gli standards e delle aree per la viabilità all'interno del S.U.E. esse sono da intendere suscettibili di

variazione su proposta dei proponenti il S.U.E., ferma restando l'autorità a decidere della Amministrazione Comunale.

Ai sensi dell'art. 9 ultimo comma del D.M. 2/4/68 n° 1444, in sede di strumento urbanistico esecutivo con previsioni planovolumetriche sono ammesse distanze inferiori tra i fabbricati rispetto a quelle indicate per ogni singola classificazione d'uso.

In sede di attuazione del P.R.G. il Comune può procedere con propria deliberazione alla individuazione di Piani di Recupero e comparti ai sensi e con gli effetti di cui all'art. 46 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Ai sensi della L.R. 18/1996, le previsioni contenute nel P.R.G. possono essere attuate mediante il ricorso a programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale come previsti dall'art. 16 della Legge 17 febbraio 1992 n° 179.

In particolare le aree oggetto di interventi di ristrutturazione urbanistica comprendenti la realizzazione di infrastrutture, attrezzature ed aree pubbliche ed assoggettate a S.U.E. potranno essere dall'Amministrazione Comunale indirizzate verso la formazione di programmi integrati; le aree a standard indicate dal P.R.G. dovranno essere messe a disposizione all'interno dei programmi integrati anche se superiori ai valori minimi previsti dall'art. 6, 6° comma della L.R. 18/1996.

Art. 39. - NORME PARTICOLARI E TRANSITORIE

Dal momento dell'adozione del progetto preliminare del P.R.G. da parte del Consiglio comunale, fino alla sua approvazione da parte della Regione, si applicano le misure di salvaguardia ai sensi della Legge 1902/1952 e 517/1966 con le precisazioni di cui all'art. 58 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Gli interventi in corso di attuazione a seguito di rilascio di concessione o autorizzazione al momento dell'adozione del presente P.R.G. si attuano secondo prescrizioni, parametri e vincoli stabiliti dallo strumento urbanistico generale a cui l'intervento si riferisce, entro i termini di scadenza previsti o stabiliti da disposizioni legislative vigenti.

GLI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI APPROVATI AI SENSI DEL P.R.G. PRECEDENTE E TUTTORA VIGENTI, CONSERVANO LA LORO EFFICACIA FINO ALLA DATA DI SCADENZA; DURANTE TALE PERIODO SI APPLICANO AL LORO INTERNO LE NORME, PRESCRIZIONI E PREVISIONI CONTENUTE NELLO S.U.E. STESSO.

A seguito dell'attuazione di quanto previsto DA S.U.E. O CONCESSIONI EDILIZIE, le aree relative rispettano la normativa della classificazione ad esse attribuita dal P.R.G.

Le concessioni edilizie in deroga possono essere rilasciate limitatamente ai casi di edifici o di impianti pubblici o di interesse pubblico così come previsto dall'art. 16 della Legge 6 agosto 1967 n° 765 e nei limiti di cui alla Circolare Ministero LL. PP. n° 3210 del 20.10.1967.

Art. 40. - SCHEDE DI AREA

Le schede di area fanno parte integrante delle presenti norme.

Il loro contenuto ha carattere prescrittivo e prevalente rispetto all'articolo generale delle N.A. in caso di contenuto diverso o di maggiore dettaglio.

In ogni caso, per le destinazioni d'uso non residenziali, dovrà essere rispettata per ciascuna area normata da scheda la dotazione di standards di cui all'art. 19 lettere b) e c).