

P
R
G



PIANO
REGOLATORE
GENERALE

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI NOVARA

Comune di
Cavaglio D'Agogna



Variante generale 2019
ai sensi dell'art. 15 della L.R. 56/77 s.m.i.

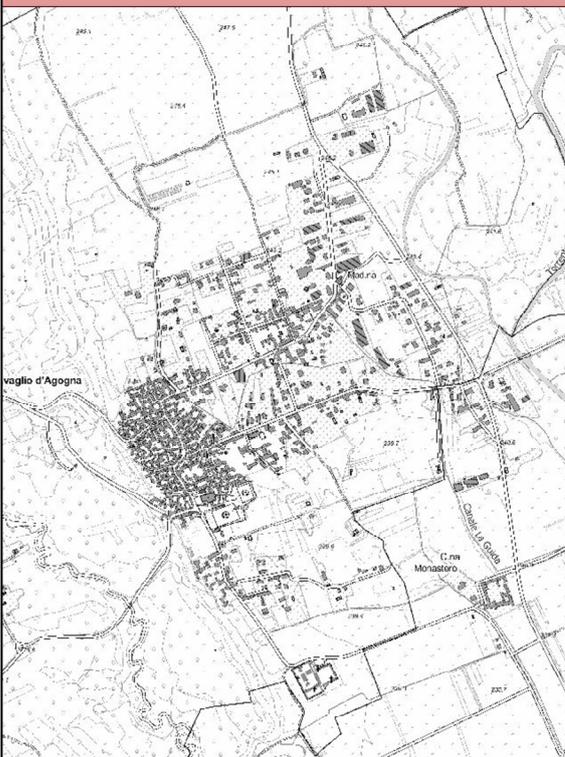
progetto preliminare

elaborato

003045_NTA

Norme di attuazione

marzo 2021



gruppo di lavoro

Roberta Gasparini, urbanista

Federico Tenconi, urbanista

GT.
plan

territorio urbanistica ambiente

Roberta Gasparini Federico Tenconi pianificatori territoriali

laboratorio operativo: via Colombo 40 28062 Cameri (NO) 0321.510464
gasparini.roberta.77@gmail.com +39.339.3146548 ftenconi.studio@gmail.com +39.328.4188951

Fulvio Epifani, geologo



il Sindaco

il Segretario Comunale

Il Responsabile del Procedimento



COMUNE DI
CAVAGLIO D'AGOGNA (NO)

PIANO REGOLATORE GENERALE
Variante Generale 2019

NORME DI ATTUAZIONE
Progetto Preliminare



territorio urbanistica ambiente

Roberta Gasparini Federico Tenconi pianificatori territoriali

laboratorio operativo: via Colombo 40 28062 Cameri (NO) 0321.510464
gasparini.roberta.77@gmail.com +39.339.3146548 ftenconi.studio@gmail.com +39.328.4188951

INDICE

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

- art. 1 elaborati costitutivi
- art. 2 criteri di impostazione
- art. 3 efficacia e applicazione
- art. 4 definizioni
- art. 5 tipi di intervento
- art. 6 modalità di attuazione
- art. 7 destinazioni d'uso

CAPO II – ZONE NORMATIVE

- art. 8 norme generali
- art. 9 aree residenziali di antica formazione. Centro storico – Rnaf
- art. 10 aree residenziali consolidate – Rcn
- art. 11 aree residenziali di completamento – Rcm
- art. 12 aree residenziali di espansione – Res
- art. 13 aree residenziali di pertinenza a verde privato – Rvp
- art. 14 aree produttive consolidate – Pcn
- art. 15 aree produttive di completamento – Pcm
- art. 16 aree terziarie miste di espansione – Tes
- art. 17 aree per servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico – S
- art. 18 aree per impianti urbani e fasce di rispetto – Ia-Ir
- art. 19 aree per infrastrutture della mobilità e fasce di rispetto – Im
- art. 20 aree agricole produttive – Aa
- art. 21 aree agricole di valorizzazione paesaggistica – As
- art. 22 edifici in area impropria

CAPO III – TUTELA DEGLI ASPETTI CULTURALI, AMBIENTALI E PAESAGGISTICI

- art. 23 beni culturali e di interesse storico artistico
- art. 24 beni e componenti paesaggistiche
- art. 25 rete di connessione ecologica e paesaggistica
- art. 26 prescrizioni qualitative e per gli interventi sugli edifici e gli spazi aperti
- art. 27 misure di mitigazione e compensazione ecologico-ambientali per le trasformazioni territoriali

CAPO IV - TUTELA DEGLI ASPETTI IDROGEOLOGICI E SISMICI

- art. 28 disposizioni derivanti dallo studio geologico sul territorio comunale

CAPO V – DISPOSIZIONI DI SETTORE E TRANSITORIE

- art. 29 norme di coordinamento in materia di commercio al dettaglio ai sensi della L.R. 28/99 smi
- art. 30 disposizioni transitorie per gli ambiti soggetti a SUE
- art. 31 Disposizioni in deroga
- art. 32 varianti al PRG

CAPO VI – SCHEDE AREE DI TRASFORMAZIONE

- Schede ambiti di valorizzazione
- Schede urbanistiche e paesaggistiche delle aree residenziali e terziarie miste di espansione

Capo I

DISPOSIZIONI GENERALI

art. 1 Elaborati costitutivi

1. La Variante Generale del Piano Regolatore Generale (PRG) di Cavaglio d'Agogna, redatta ai sensi dell'art. 14 della LR 56/77 smi è predisposta sulla base cartografica catastale e topografica comunale (BDTRE aggiornata al 2019) ed è costituita dai seguenti elaborati:

documentazione urbanistica

003045_REL	Relazione illustrativa	
Allegato a.	Relazione di adeguamento al Piano Territoriale Regionale	
Allegato b.	Relazione di adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale	
Allegato c.	Relazione di adeguamento al Piano Territoriale Provinciale	
Allegato d.	Verifica delle aree soggette ad uso civico	
Allegato e.	Reiterazione dei vincoli per le aree assoggettate ad uso pubblico	
003045_REP	Repertorio dei beni paesistici e storici	
003045_SQU	Schede quantitative dei dati urbani	(all. tecnico)
003045_CAP_SUO	Capacità d'uso dei suoli	(all. tecnico 1:10.000)
003045_COP_SUO	Copertura del suolo in atto	(all. tecnico 1:10.000)
003045_ATT_PRG	Stato di attuazione PRG vigente	(all. tecnico 1:10.000)
003045_SOT_SER	Stato della rete dei servizi nel sottosuolo	(all. tecnico 1:10.000)
003045_CON_PTR	Tavola di raffronto tra il PRG vigente e il nuovo PRG, consumo di suolo	(1:5000)
003045_CON_PTP	Tavola di raffronto con i contenuti del PTP	(1:5000)
003045_CON_PPR1	Tavola dei beni paesaggistici	(1:5000)
003045_CON_PPR2	Tavola delle componenti paesaggistiche	(1:5000)
003045_CON_PPR3	Tavola della percezione visiva	(1:5000)
003045_CON_PPR4	Tavola di raffronto con i beni e le componenti paesaggistiche	(1:5000)
003045_T25	Previsione dei PRG dei Comuni contermini	(1:25000)
003045_T5/TVI	Territorio comunale, Azionamento, vincoli, centri abitati	(1:5000)
003045_T2000	Sviluppi del PRG. Azionamento del capoluogo	(1:2000)
003045_T1000	Sviluppi del PRG. Nuclei di antica formazione	(1:1000)
003045_NTA	Norme di attuazione	

documentazione geologica

REL 1 - Relazione geologica

REL 2 - Relazione geologico-tecnica

Brevi note

ALL 1 - Normative geologica

ALL 2 - schede S.I.C.O.D.

ALL 3 - CD HYDRODATA- Studio idrodinamico di dettaglio e messa a punto del Piano per l'Assetto Idrogeologico a scala provinciale dei Torrenti Agogna e Terdoppio

Torrente Agogna Carta delle aree esondabili e proposta di variante al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino del Po

Studio Idrogeologico sul Torrente Sizzone Proposta di fasce fluviali ed opzioni di intervento

ALL 4 - SCHEDE DEI DISSESTI

ALL 5 - SCHEDE DEI PROCESSI LUNGO LA RETE IDROGRAFICA

ALL 6 - CRONOPROGRAMMA

TAV 1 - CARTA GEOLITOLOGICA CON ELEMENTI GEOMORFOLOGICI (scala 1: 10.000)

TAV 2 - CARTA GEOIDROLOGICA E DELLA CARATTERIZZAZIONE GEOTECNICA (scala 1: 10.000)

TAV 3 - SEZIONE IDROGEOLOGICA (scala verticale 1:100 - scala orizzontale 1: 1.000)

TAV 4 - RILIEVO FREATIMETRICO E AREE CON SOGGIACENZA <3 METRI (scala 1: 10.000)

TAV 5 - CARTA DELLA DINAMICA FLUVIALE E DEL RETICOLO IDROGRAFICO (scala 1: 10.000)

TAV 5BIS - CARTA DELLA DINAMICA FLUVIALE (EVOLUZIONE DELL'ALVEO) (scala 1: 2.500)

TAV 6 - CARTA DELLE OPERE IDRAULICHE CENSITE (scala 1: 10.000)
TAV 7 - CARTA DELL'ACCLIVITÀ (scala 1: 10.000)
TAV 8 - ESTRATTO: PROGETTO DI PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO (P.A.I.)
(scala 1: 10.000)
TAV 9 - CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA E DELL'IDONEITÀ
ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA (scala 1: 10.000)

documentazione VAS

Documento di specificazione per il processo di VAS
Rapporto Ambientale
Piano di monitoraggio
Sintesi non tecnica

documentazione acustica

Relazione di compatibilità con il Piano di Zonizzazione Acustica vigente

1. Il PRG è redatto in conformità alla LR 56/77 smi al Regolamento Edilizio Tipo comunale (RET) ed in coerenza agli strumenti di pianificazione sovraordinata vigenti, al fine di soddisfare le esigenze locali in un quadro di sviluppo sostenibile, di tutela e valorizzazione delle risorse ambientali, paesaggistiche e storico-documentarie del territorio comunale.
2. Gli obiettivi e i criteri di impostazione del PRG sono definiti nella Relazione illustrativa e nelle presenti Norme di Attuazione (NDA) che sono strutturate in capitoli con la seguente articolazione:
 - Capo I "disposizioni generali", tratta i contenuti generali e le modalità di applicazione e gestione del PRG
 - Capo II "zone normative", tratta le disposizioni specifiche (parametri quantitativi e qualitativi e modalità di attuazione-gestione degli interventi) per ciascuna area urbanistica derivante dall'azonamento del Piano, comprese le disposizioni specifiche previste per le aree di rispetto per impianti, infrastrutture, ecc.
 - Capo III "tutela degli aspetti culturali, ambientali e paesaggistici", tratta le disposizioni che devono rispettare gli interventi urbanistico-edilizi, al fine di salvaguardare e valorizzare le caratteristiche ambientali, paesaggistiche e storico-culturali locali con riferimento all'adeguamento del PRG al Piano Territoriale Provinciale (PTP) e al Piano Paesaggistico Regione Le (PPR),
 - Capo IV "tutela degli aspetti idrogeologici e sismici" tratta le disposizioni derivanti dallo studio allegato al PRG inerenti la normativa geologico-tecnica, ai quali devono attenersi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Piano.
 - Capo V "disposizioni di settore e transitorie" tratta le disposizioni derivanti dall'adeguamento del PRG alla normativa sul commercio al dettaglio (LR 28/99 smi) e ad altre specifiche normative in merito alla gestione del Piano .
 - Capo VI "schede delle aree di trasformazione", allegate alle norme e riferite agli ambiti di valorizzazione del centro storico e alle aree di espansione.
3. Il PRG individua la perimetrazione dei centri e nuclei abitati (ai sensi dell'art. 12 della LR 56/77 smi), al fine di individuare le "zone normative" "interne" ed "esterne" alle perimetrazioni e conseguentemente applicare regole e criteri specifici per i rispettivi ambiti.
4. Con riferimento alle caratteristiche del tessuto urbano ed extraurbano ed in adeguamento alla DGR 8769/2014 (Urbanistica senza carta), il PRG individua le seguenti aree urbanistiche di progetto:
 - aree consolidate (sigla "cn")
 - aree di completamento (sigla "cm")
 - aree di nuovo impianto (sigla "es")
 - aree di trasformazione (sigla "tr")e le articola in "zone normative" per ciascuna delle quali definisce "destinazioni d'uso, tipi di intervento, modalità attuazione, parametri quantitativi, parametri qualitativi e prescrizioni specifiche".
5. Il PRG individua altresì i vincoli territoriali, ambientali e urbanistici presenti sul territorio comunale e le aree oggetto di tutela come riportate sulle tavole di Piano e nella Relazione, con riferimento al Catalogo dei Beni Paesaggistici del PPR ed alle tutele ai sensi del DLgs 42/04 smi
6. Per particolari ambiti di trasformazione soggetti a Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE) il PRG può prevedere apposite "schede d'area" che dettagliano destinazioni, parametri quantitativi e prescrizioni specifiche atte a qualificare gli interventi urbanistici ed edilizi.
7. Il PRG persegue obiettivi di qualità ambientale e contenimento dei rischi, recependo le prescrizioni contenute negli elaborati di Valutazione Ambientale Strategica, Geologico-tecnica e sismica, acustica, nel rispetto delle rispettive norme sovraordinate regionali e nazionali vigenti.

1. Le presenti NDA, unitamente agli elaborati prescrittivi del PRG regolano l'attività di pianificazione urbanistica sull'intero il territorio comunale.
2. Il PRG contempla i seguenti adeguamenti:
 - ai contenuti del Piano Paesaggistico Regionale, approvato con D.C.R. n. 383-28587 del 5.10.2017;
 - ai contenuti del Piano Territoriale Provinciale, approvato con D.C.R. n. 383-28587 del 05/10/2004;
 - ai contenuti del Regolamento Edilizio Tipo, di cui alla D.C.R. n. 247-45856 del 28.11.2017, in recepimento del Regolamento edilizio comunale approvato con D.C.C. n 27 del 30.10.2018;
 - al recepimento delle disposizioni regionali in aggiornamento agli aspetti geologico-tecnici, con riferimento al Piano stralcio di Assetto Idrogeologico e Direttiva Alluvioni;
 - alle disposizioni regionali in materia di commercio LR 28/99 smi.
3. I contenuti degli elaborati prescrittivi del PRG dovranno intendersi modificati, senza comportare variante al Piano, in seguito all'entrata in vigore di norme statali o regionali contenenti prescrizioni diverse e dichiarate prevalenti su contrastanti prescrizioni contenute nel Piano stesso.
4. In caso di discordanza tra gli elaborati prescrittivi grafici e normativi, prevalgono i contenuti di questi ultimi, mentre in presenza di indicazioni discordanti presenti su elaborati grafici, prevale il contenuto dell'elaborato grafico di maggior dettaglio.
5. I contenuti della parte Seconda del RET vigente prevalgono sulle prescrizioni qualitative e sulle disposizioni relative a materiali, elementi e caratteristiche morfologiche e tipologiche previste nelle presenti NDA.

1. Il PRG integra le definizioni di cui alla parte Prima -"CAPO I" del Regolamento Edilizio Tipo (RET) Comunale approvato, unitamente alle definizioni di carattere urbanistico, non contenute e non in contrasto con le NDA vigenti.

Per consentire un'agevole comprensione delle definizioni e delle sigle adottate nel testo normativo si elencano con riferimento al RET comunale:

- Superficie territoriale (ST)
- Superficie fondiaria (SF)
- Indice di edificabilità territoriale (IT)
- Indice di edificabilità fondiaria (IF)
- Carico urbanistico (CU)
- Dotazioni Territoriali (DT) Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano. Si misurano in mq
- Superficie coperta (SC)
- Superficie permeabile (SP)
- Indice di permeabilità (IPT/IPF)
- Indice di permeabilità territoriale (IPT) e Indice di permeabilità fondiaria (IPF): le superfici pavimentate con masselli autobloccanti e/o simili sono da computare al 50% dell'IPF/IPT
- Indice di copertura (IC)
- Superficie lorda (SL) Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.
- Superficie accessoria (SA) Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.
- Superficie complessiva (SCom): Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC = SU + 60\%SA$)
- Altezza dell'edificio (H)
- Altezza massima tra quella dei vari fronti.
- Volume tecnico
- Indice di densità territoriale (DT)
- Indice di densità fondiaria (DF)

2. Le definizioni non contenute nel vigente RET sono le seguenti:

- Abitante teorico insediabile: definisce il parametro di SL assegnato ad ogni abitante nell'edificabilità residenziale, in applicazione dell'art. 20 della LR 56/77 smi, pari a 45 mq di SL.
- Capacità insediativa: definisce, tramite il rapporto Superficie lorda (SL)/45 mq, il numero di abitanti teoricamente insediabili nelle aree a destinazione residenziale, al fine del dimensionamento delle dotazioni territoriali. La SL è definita dal RET vigente.
- Zona normativa, definisce una parte di territorio comunale, identificata nelle tavole grafiche di PRG, nella quale il Piano prescrive, attraverso le NDA, regole di destinazione d'uso, tipologie di intervento, modalità di attuazione, attraverso parametri quantitativi e qualitativi.
- Area edificabile: definisce un ambito incluso in una zona normativa ove il Piano prevede l'attribuzione di diritti edificatori attraverso l'applicazione di parametri quantitativi.
- Area di pertinenza: definisce una superficie fondiaria utilizzata ai fini del calcolo degli indici urbanistici. Le aree di pertinenza, relative agli edifici esistenti o realizzati nell'ambito di SUE, non potranno essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici urbanistici se non per saturare l'edificabilità ammessa dalle NDA. Un'area di pertinenza si definisce satura quando gli edifici costruiti sulla stessa hanno utilizzato le potenzialità edificatorie consentite dalle NDA del PRG
- Unità immobiliare: definisce una porzione di edificio, o un edificio, o un'area, che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e di reddito. Dev'essere dotata di almeno un accesso indipendente dall'esterno o da spazi di disimpegno comuni e censita al Catasto.

- Fabbricati accessori: si intendono le costruzioni di pertinenza degli edifici (chiusi o aperte), ad uso autorimessa, laboratori non produttivi, depositi e ricoveri attrezzi, legnaie e animali domestici e da cortile ecc. I Fabbricati accessori rientrano nell'ambito esclusivo della Superficie coperta SC se realizzati entro i seguenti parametri dimensionali massimi lordi:
 - 30,00 mq di superficie per autorimesse e serre con struttura fissa
 - 15,00 mq per laboratori, ricoveri attrezzi e animali ecc.
 - H = 2,60 m (misurata dal piano di calpestio alla linea di gronda e pendenza max del 35% in caso di copertura a falde. H = 3,00 m misurata al colmo per serre fisse. Per i caratteri morfologici, tipologici ed i materiali si rimanda al vigente RET.

In caso di parametri superiori a quelli sopraindicati le superfici dei fabbricati accessori rientrano nel computo della Scom e della SL.

Per le aree a destinazione produttiva, terziaria e agricola sono ammessi fabbricati accessori nei limiti dimensionali dell'IC fatto salvo specifiche disposizioni di zona normativa.

- Indice di densità arborea IA: definisce, nell'ambito delle dotazioni territoriali, il numero di alberature prescritte all'interno delle zone normative ove sono previsti interventi di nuovo impianto. Le tipologie di alberature sono normate dall'art.27 delle presenti NDA.
- Indice di compensazione ecologico-ambientale ICE: definisce, nell'ambito delle dotazioni territoriali, la superficie o il parametro di incidenza delle opere di compensazione ecologico-ambientale da prevedere nell'ambito di interventi di nuovo impianto o trasformazione. E' normato dall'art. 27 delle NDA.

1. I tipi di intervento edilizio sono definiti e normati dall'art. 3 del DPR 380/01 smi e dall'art. 13 della LR 56/77 smi e vengono elencati solo per riferimento sintetico:
 - manutenzione ordinaria (sigla MO), di cui al comma 3 a) art 13 LR 56/77;
 - manutenzione straordinaria (sigla MS) di cui al comma 3 b) art 13 LR 56/77;
 - restauro e risanamento (sigla RC) di cui al comma 3 c) art 13 LR 56/77;
 - ristrutturazione edilizia "conservativa" (sigla RE), di cui all'art. 13 comma d), comprendente le tipologie A e B di cui alla Circolare PGR n° 5/SG/URB. del 27/4/1984
 - ristrutturazione edilizia "ricostruttiva", di cui all'art. 13 comma d) LR 56/77, comprendente le tipologie di "demolizione e ricostruzione" con vincolo di sagoma (sigla DRv) e senza vincolo di sagoma (sigla DRs)
 - sostituzione edilizia (sigla SE) di cui all'art. 13 comma d) bis LR 56/77 smi
 - ristrutturazione urbanistica (sigla RU) di cui all'art. 13 comma d) bis LR 56/77 smi
 - nuova costruzione (sigla NC), di cui all'art 3 c1 e) del DPR 380/01

2. Per il tessuto consolidato e con specifico riferimento al Nucleo di Antica Formazione, si richiamano le seguenti definizioni:
 - ampliamento (A) prevede l'incremento di SL di edifici esistenti mediante addizioni orizzontali o verticali nel rispetto delle prescrizioni fissate dal PRG. Tali interventi sono assentiti, secondo i casi, ai sensi del DPR 380/01 smi; se gli interventi di ampliamento comportano anche il mutamento della destinazione d'uso, la documentazione di progetto deve indicare espressamente sia la destinazione in atto, sia quella prevista.
 - demolizione senza ricostruzione (D): prevede la totale demolizione dell'edificio o manufatto senza successivi interventi sostitutivi di ricostruzione. Tale intervento è assentito quando, sia per problemi di interesse pubblico che per la pubblica incolumità, l'edificio o gli edifici presentino condizioni statiche precarie o siano in evidente contrasto con il contesto ambientale. L'esecuzione di interventi di Demolizione (D), intesi come interventi di carattere autonomo in quanto non realizzati congiuntamente ad altri tipi di intervento edilizio, sono assentiti, secondo i casi, ai sensi del DPR 380/01 smi.
 - Ristrutturazione edilizia conservativa (RE): essa è volta ad assicurare, per ragioni ambientali o strutturali, la conservazione dell'impianto originario dell'edificio ed esclude la possibilità di operare trasformazioni urbanistiche di rilievo e si riferisce ad interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, prevedono contenuti aumenti di SL nel rispetto della sagoma planimetrica del fabbricato e limitate possibilità di sopraelevazione di cui alle norme vigenti del PRG.
 - Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (DR) si riferisce ad interventi rivolti a trasformare edifici in stato di evidente degrado, crollo parziale o in contrasto con i caratteri tipologici documentari, mediante un insieme di opere che possono portare alla demolizione con ricostruzione dell'edificio esistente, ammettendo anche variazioni di SL e di sopraelevazione nel rispetto degli indici e parametri di PRG, con possibilità di mantenimento o modifica della sagoma planivolumetrica. Si articola in:
 - DRv con vincolo di sagoma, che prevede la ricostruzione dell'edificio in congruenza con l'impianto originario e in continuità con gli edifici latitanti o con allineamenti su fili stradali o di corte esistenti. Gli aumenti di SL devono essere contenuti nel rispetto della sagoma planimetrica dell'edificio;
 - DRs senza vincolo di sagoma, che prevede la ricostruzione dell'edificio con parziale o totale assenza di continuità con l'impianto originario, al fine di ripristinare cortine edilizie o allineamenti storico-documentari oggetto di trasformazioni successive che ne hanno modificato il disegno originario. Gli aumenti di SL possono essere realizzati in ampliamento fuori sagoma planimetrica del fabbricato, nel rispetto dei caratteri tipo-morfologici documentari, degli allineamenti preesistenti (se rilevanti) e della continuità e composizione di facciata con gli edifici latitanti.

1. Il PRG prevede interventi edilizi attuabili con titolo abilitativo:
 - "diretto" PD (permesso di costruire e altri titoli di cui al DPR 380/01 smi),
 - "diretto-convenzionato" PCC (permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art 49 LR 56/77 smi),
 - "indiretto" SUE (Strumento Urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata, ai sensi delle vigenti norme regionali e nazionali.)
2. Gli interventi "diretti" si applicano in maniera ordinaria nel "tessuto consolidato, storico o recente, e di completamento" mentre gli interventi "indiretti" costituiscono modalità di attuazione prioritaria nel "tessuto di trasformazione e di nuovo impianto".
3. In caso di PCC, ai sensi dell'art 49 c.5 della LR 56/77 smi, il titolo abilitativo potrà essere subordinato alla stipula di una convenzione o atto di impegno unilaterale. Tale atto dovrà contenere specifiche prescrizioni finalizzate alla realizzazione di interventi urbanizzativi e/o per interventi di qualificazione ambientale e insediativa.
4. L'art 32 della LR 56/77 smi definisce i SUE che si elencano come riferimento sintetico:
 - Piano particolareggiato (PP)
 - Piano Insediamenti Produttivi (PIP)
 - Piano Edilizia Economica e Popolare (PEEP)
 - Piano di Recupero (PDR)
 - Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa (PEC) e Obbligatorio (PECO)
 - Piani Tecnici di Opere e Attrezzature di iniziativa pubblica (PTOA)
 - Programmi Integrati di Riqualificazione Urbanistica edilizia e ambientale PIRU (LR 18/96)
5. Nell'ambito dei SUE che si attuano con riferimento agli specifici articoli della LR 56/77, il PRG riporta le quantità di aree per assicurare le dotazioni territoriali (servizi) che devono essere cedute o asservite ad uso pubblico, che non devono essere inferiori ai parametri minimi richiesti dall'art. 21 della LR 56/77 smi.

L'individuazione delle aree per servizi sulle cartografie di Piano è indicativa e suscettibile di variazioni localizzative mediante conferma da parte dell'Amministrazione Comunale, purchè siano garantite la funzionalità e l'accessibilità delle aree stesse.
6. E' ammessa la monetizzazione totale o parziale, con l'assenso dell'Amministrazione Comunale per le superfici relative a servizi pubblici inferiori a 100 mq e per le destinazioni terziarie in aree del Centro storico o consolidate, in caso di motivata impossibilità a reperire le superfici richieste. Le modalità di attuazione della monetizzazione delle aree per servizi pubblici sono stabilite da apposito Regolamento o Deliberazione comunale.
7. Il SUE può essere anche attuato per parti, purché dotate di continuità territoriale ed estensione adeguata per l'organizzazione funzionale dell'ambito, previa presentazione di uno "schema unitario di coordinamento" con assenso da parte dell'Amministrazione Comunale e comunicazione ai proprietari delle aree non comprese nella parte oggetto di attuazione.

Lo "schema unitario di coordinamento" deve contenere le indicazioni relative a: localizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, posizione e dimensione delle aree a servizi (distribuite in modo proporzionale all'ambito di intervento proposto), 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 compatibilità rispetto all'attuazione successiva delle parti in esso non incluse, è condizione preliminare per la presentazione del SUE.
8. Le prescrizioni contenute nei SUE approvati prevalgono, in caso di maggiore specificazione e dettaglio e se non in contrasto con il PRG, sulle previsioni cartografiche e normative dello strumento urbanistico generale. Ai sensi dell'art. 9 del DM 1444/68 smi, in sede di nell'ambito dello strumento urbanistico esecutivo con previsioni planovolumetriche sono ammesse

distanze inferiori tra i fabbricati rispetto a quelle indicate per ogni singola classificazione d'uso.

9. Nelle aree soggette a SUE, in attesa della loro formazione e fino all'approvazione, sono ammessi sugli edifici esistenti interventi fino alla MS, senza modifica di destinazione d'uso né di incremento di SL/V.
10. Le aree soggette a SUE esterne al perimetro del centro abitato, devono essere corredate da uno studio di inserimento paesaggistico ambientale, con elaborati grafici mirati, quali simulazioni, fotoinserimenti, restituzioni tridimensionali, ecc. relativi a possibili modalità di sistemazione delle aree, articolando i volumi di futura realizzazione e inserendo le opportune misure mitigative, anche appoggiandosi alle indicazioni contenute negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti – Buone pratiche per la progettazione edilizia" della Regione Piemonte.
11. L'Amministrazione Comunale, in coerenza ai propri obiettivi e programmi, può decidere di realizzare direttamente determinate opere di urbanizzazione, così come può consentirne la realizzazione a carico dei soggetti attuatori, in quanto dovute o, qualora eccedenti, a conguaglio di oneri di urbanizzazione.
12. Non è ammesso il trasferimento di capacità edificatoria/Superficie lorda fra aree a diversa zona normativa e destinazione d'uso, ad eccezione delle zone agricole, per le quali vale il disposto dell'art. 25, comma 17 della LR 56/77 e smi e delle zone residenziali consolidate e di completamento; in questo caso è effettuato con atto pubblico registrato e trascritto ai sensi dell'articolo 2643, comma 1, n.2 bis del Codice Civile, nell'osservanza di tutte le seguenti disposizioni:
 - a) è titolare della capacità edificatoria (SL) il proprietario di un fondo classificato dal PRG come edificabile e dotato di indice territoriale, o di un fondo destinato a usi pubblici al quale il PRG attribuisca, in regime perequativo, una potenzialità edificatoria trasferibile;
 - b) è abilitato a cedere la capacità edificatoria il soggetto di cui alla lettera a) che si trovi in una delle seguenti condizioni:
 - possa utilizzare autonomamente il proprio fondo edificabile, senza vincolo di previa pianificazione esecutiva in comunione con altri proprietari;
 - abbia dismesso al Comune l'area destinata dal PRG a usi pubblici e generatrice della capacità insediativa;
 - c) qualora la capacità edificatoria trasferita non derivi da aree dismesse al Comune, devono essere reperite o monetizzate, secondo quanto stabilito dalle NDA, anche le aree per standard relative alla capacità insediativa trasferita;
 - d) il Comune deve tenere un apposito registro informatizzato in cui vengono annotati i trasferimenti di capacità edificatoria e riportati gli ambiti territoriali che hanno unitariamente concorso a determinare la capacità edificatoria di ogni intervento edilizio.
13. Negli interventi di nuova costruzione, residenziale, deve essere destinata a parcheggio privato un'area pari a mq. 1,00 ogni mc. 10,00 costruiti, secondo i disposti della L 122/89, in materia di parcheggi di pertinenza. Tale area deve essere ricavata nel lotto su cui sorge la costruzione e fuori da spazi pubblici riservati alla viabilità. In ogni caso l'area a parcheggio privato di cui al precedente comma, si intende aggiuntiva rispetto alle aree a servizi pubblici e non può essere computata come tale.
14. Il recupero dei sottotetti, così come definiti nel RET, è ammesso con riferimento alle modalità di cui all'art. 6 della LR 16/2018 smi
15. Il recupero dei rustici è ammesso con riferimento alle modalità di cui all'art. 7 della LR 16/2018 smi

1. Il Piano definisce, per ciascuna zona normativa del territorio e compatibilmente con essa, le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici. Non sono ammesse ulteriori destinazioni d'uso al di fuori di quelle indicate in ciascuna zona normativa di cui allo specifico articolo di PRG.
2. In alcune zone normative sono indicate destinazioni d'uso "principali" o "secondarie", quest'ultime limitate da percentuali di superfici lorde ammesse.
3. Le destinazioni d'uso degli edifici sono articolate nelle seguenti categorie.

R - Residenza che include:

1. residenza privata e accessori (autorimesse, locali di deposito, locali tecnici e di servizio),
2. residenze collettive (escluse quelle sociosanitarie e assistenziali),
3. bed & breakfast,
4. residenza in area impropria
5. verde privato inedificabile

T - Terziario direzionale e di servizio che include:

1. attività professionali di servizio alla produzione
2. attività professionali di servizio alla persona
3. servizi finanziari e assicurativi
4. attività di ricerca e sviluppo
5. attività congressuali ed espositive
6. attività direzionali
7. centri intermodali/autoporti, attività di servizio ai mezzi di trasporto, rimessa di veicoli
8. attività culturali, di svago e ricreative-sportive di tipo privato
9. impianti per aviosuperfici e campi volo
10. impianti per il golf di tipo privato
11. parchi tematici di tipo privato
12. strutture per il commiato (LR 15/2011 e Reg. 7/R/2012)

C – Terziario commerciale e pubblici esercizi che include:

1. attività commerciali al dettaglio: esercizi di vicinato, media e grande distribuzione LR 28/99 smi
2. esercizi pubblici (bar ristoranti ecc.)
3. attività commerciali all'ingrosso
4. attività di commercio elettronico con deposito

H - Turistico- ricettivo che include:

1. attività ricettive alberghiere (alberghi, residenze turistico-alberghiere, alberghi diffusi) LR 3/2015 e RR 9/2017 smi
2. attività ricettive extralberghiere (affittacamere, ostelli, alloggi vacanza) rif. LR 13/2017 e RR 4/2018 smi
3. attività ricettive all'aperto (campeggi, villaggi turistici) LR 54/1979 smi
4. attività ricettive rurali (rifugi, bivacchi, agriturismo ecc.) LR 14/2016, RR 1/2011, LR 2/2015, RR 5/2017 smi

P –Produttivo che include:

1. attività artigianali compatibile con la residenza e servizi
2. attività produttive in area impropria
3. attività industriali non pericolose (non soggette a normativa RIR)
4. attività industriali pericolose (soggette a normativa RIR)
5. attività di logistica, deposito e movimentazione merci

SR –Servizi pubblici per la residenza che includono:

1. attrezzature di interesse culturale, sociale, amministrativo e di interesse comune, attrezzature scolastiche
2. attrezzature religiose
3. attrezzature sanitarie di interesse locale

4. attrezzature per lo sport e il tempo libero
5. verde attrezzato di quartiere
6. parcheggi pubblici e attrezzature per il rimessaggio

SP - servizi pubblici per gli insediamenti produttivi che includono:

1. verde e parcheggi a servizio delle attività produttive
2. attrezzature per lo sport ed il tempo libero

ST- servizi pubblici per gli insediamenti terziari che includono:

1. verde e parcheggi a servizio delle attività
2. attrezzature per lo sport e il tempo libero

SG - Servizi di interesse generale che includono:

1. attrezzature per l'istruzione superiore sovracomunali,
2. attrezzature sociali, amministrative, religiose e sanitarie di livello sovracomunale
3. parchi pubblici urbani e comprensoriali
4. Attrezzature e impianti per sistemi di trasporto di carattere sovracomunale

I - infrastrutture ed impianti che includono

1. Attrezzature cimiteriali
2. Attrezzature, impianti e servizi tecnologici comunali
3. Attrezzature, impianti e servizi tecnologici sovracomunali
4. Attrezzature e servizi di Protezione Civile
5. Attrezzature e servizi militari
6. Distributori di carburante
7. Infrastrutture per la mobilità

A- Agricolo produttivo e speciale che includono:

1. Residenza agricola, per i soggetti e con le procedure e i limiti previsti all'art.25 della LR56/77 e smi,
 2. Attrezzature aziendali che comprendono gli allevamenti aziendali, i depositi, silos, rimesse e ogni altra attrezzatura aziendale ed interaziendale per l'esercizio dell'attività agricola,
 3. Serre fisse che comprendono gli impianti fissi per le colture florovivaistiche ed ortofrutticole e le attività terziarie e commerciali direttamente connesse
 4. Agriturismo e turismo rurale,
 5. Attrezzature per l'equitazione che comprendono le strutture di maneggio, ricovero animali e quelle terziarie e commerciali direttamente connesse,
 6. Attività di ricovero e allevamento di animali domestici, con esclusione di quelli per l'alimentazione e della selvaggina che comprendono le attività terziarie e commerciali direttamente connesse,
 7. Attività di lavorazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici,
 8. Attività estrattive,
4. Le sedi delle associazioni di promozione sociale (Enti del terzo settore) sono ammesse in tutte le destinazioni d'uso omogenee previste dal DM 1444/68 smi, indipendentemente dalla zona normativa, con riferimento all'art. 71 del DLgs 117/2017.
 5. L'attività di vendita diretta dei prodotti agricoli, effettuata da imprenditori agricoli, iscritti al relativo registro delle imprese, è ammessa su tutto il territorio in locali aperti al pubblico in sede fissa (ai sensi del DLgs 228/01 smi) senza modifica della destinazione d'uso dei locali ove si svolge la vendita.
 6. Altri usi non espressamente classificati possono essere ammessi con l'applicazione di criteri di affinità o assimilabilità a quelli indicati, con particolare riferimento sia alla tipologia dell'immobile, sia per gli effetti indotti sul territorio, sull'ambiente, sul traffico e sul fabbisogno di servizi.

7. Per gli edifici esistenti la destinazione d'uso si intende riferita alle specifiche autorizzazioni d'uso rilasciate. Per quelli realizzati in epoche in cui non erano richieste autorizzazioni, la destinazione è quella riscontrata nei certificati catastali relativi all'immobile (categorie catastali).
8. Il mutamento di destinazione d'uso di immobili relativi ad unità non superiori a 700 mc, senza previsione di opere edilizie, è sempre consentito, previa comunicazione di inizio lavori obbligatoria, purché sia compatibile con le norme di attuazione del PRG o dei SUE e nel rispetto dell'art. 48 della L:R. 56/77 s.m.i, e con riferimento all'art 23-ter del DPR 380/2001 smi.
9. Allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali e culturali, il Comune può consentire l'utilizzazione temporanea di tali edifici, per usi diversi da quelli consentiti. L'uso temporaneo può riguardare sia immobili privati che edifici pubblici, per la realizzazione di iniziative di rilevante interesse pubblico e non comporta il mutamento della destinazione d'uso delle unità immobiliari interessate. Esso, in assenza di opere edilizie, è attuato senza titolo abilitativo. I criteri e le modalità di utilizzo degli spazi di cui alla presente utilizzazione temporanea da parte del soggetto gestore, sono specificati con apposita convenzione. Il Comune individua il gestore di edifici pubblici attraverso apposito bando o avviso pubblico.

Capo II ZONE NORMATIVE

art. 8

Norme generali

1. Il territorio comunale è suddiviso in zone normative, sulla base dell'articolazione del sistema insediativo. Il sistema insediativo è costituito da differenti tessuti omogenei (aree urbanistiche di progetto di cui all'art 2) definiti anche in base alle morfologie insediative di progetto del PPR, in funzione delle quali il PRG individua le zone normative.

2. Le zone normative sono articolate in Aree:

- Residenziali di antica formazione - Rnaf
consolidate - Rcn
di completamento - Rcm
di espansione – Res
di pertinenza a verde privato – Rvp
- Produttive consolidate - Pcn
di completamento – Pcm
- Terziarie miste di espansione - Tes
- Servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico - Scn–Ses
- Impianti urbani e relative fasce di rispetto- Ia
- Infrastrutture per la mobilità e relative fasce di rispetto - Im
- Agricole produttive – Aa
(speciali)di valorizzazione paesaggistica–As

Per ciascuna zona normativa sono indicate caratteristiche, tipologie di intervento, modalità di attuazione, destinazioni d'uso, parametri quantitativi e qualitativi, prescrizioni specifiche.

3. Le aree normative individuate dal PRGsono assimilabili alle zone omogenee individuate dal D.M. 1444/68:

- zona A – Aree residenziali di antica formazione (Rnaf)
- zona B –Aree consolidate e di completamento prevalentemente residenziali (Rcn-Rcm)
- zona C – Aree di nuovo impianto residenziali (Res)
- zona D – Aree consolidate e di completamento prevalentemente produttive (Pcn –Pcm- Tes)
- zona E – Aree agricole (A)

1. Caratteristiche e obiettivi

Sono rappresentate dalle aree comprese nel tessuto consolidato a prevalente destinazione residenziale e incluse nella perimetrazione del "centro storico"; di primaria e antica formazione e caratterizzate sia dall'impianto omogeneo e riconoscibile nelle tipologie edilizie e spazi aperti, sia da interventi di recupero che hanno snaturato i caratteri tradizionali dell'edificato. Sono individuate e classificate ai sensi dell'art 24 della L.R. 56/77 smi.

2. Tipologie di intervento

Gli interventi ammessi per ogni edificio sono quelli individuati nella Tavola T1000 (Sviluppi del PRG. Nucleo di antica formazione), con riferimento all'art. 5 delle presenti NDA, ovvero :

- MO, MS, RC, per gli edifici di interesse storico-documentario o per gli edifici che hanno mantenuto la riconoscibilità dei caratteri insediativi storico-documentari (art 24 comma 4 lett. a LR 56/77 smi,
- MO, MS, RC, RE conservativa, per gli edifici che non presentano particolari caratteri storico-documentari in quanto sono stati oggetto di interventi di trasformazione o presentano situazioni di evidente degrado (art 24 comma 4 lett. b LR 56/77 smi;
- MO, MS, RC, RE conservativa, RE ricostruttiva (DRs DRv), D, per gli edifici compresi negli Ambiti di Valorizzazione, soggetti a scheda d'ambito e prescrizioni specifiche.

Per gli edifici che presentano elementi di pregio architettonico o decorativo come individuati sulla tavola T1000 del PRG, la tipologia di intervento ammessa dev'essere condizionata alla conservazione o recupero di tali apparati.

E' ammesso l'intervento di Demolizione senza ricostruzione (D) per gli edifici e manufatti, non compresi tra gli edifici di cui all'art 24 comma 4 lett. a LR 56/77 smi, in evidente contrasto con il contesto storico-ambientale o che presentano situazioni di degrado tali da comportare rischi per l'incolumità pubblica, previa autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale.

In caso di edifici che presentano evidente stato di degrado strutturale o dichiarati a rischio di incolumità pubblica è previsto l'intervento di DRv, il cui titolo abilitativo diretto è condizionato alle prescrizioni qualitative unitamente alla presentazione di:

- relazione dettagliata a cura di professionista abilitato o del Responsabile dell'Ufficio tecnico che attesti lo stato di degrado strutturale dell'immobile e gli eventuali rischi per l'incolumità pubblica;
- relazione dettagliata storico-documentaria che attesti l'insussistenza di vincoli e/o elementi di pregio sull'immobile;
- parere della Commissione Locale per il Paesaggio

Nel caso di edifici esistenti non classificati sulla tavola T1000 del PRG sono ammessi interventi limitati alla ristrutturazione RE conservativa.

Per gli edifici individuati nel Repertorio dei Beni paesistici e storici allegato alla Relazione, valgono le modalità di intervento previste nelle rispettive schede prescrittive.

3. Modalità di attuazione

Le previsioni di Piano si attuano con titolo abilitativo diretto PD, salvo per gli "ambiti di valorizzazione" per i quali è prevista la formazione di PCC o SUE formato ai sensi della LR 56/77 smi o progetto di iniziativa pubblica.

L'attuazione degli AV è soggetta alla cessione e realizzazione delle dotazioni territoriali individuate nelle schede d'ambito da determinare quantitativamente con riferimento all'art 21 della LR 56/77 s.m.i., in base alle destinazioni d'uso previste ed alle necessità di opere di interesse pubblico richieste dall'Amministrazione Comunale in sede di convenzione.

La zona normativa è riconosciuta come "zona di Recupero" ai sensi della Legge 457/78 smi e degli artt. 12 c. 7bis e 24 c. 10 della L.R. 56/77 smi.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale o di soggetti privati promuovere l'individuazione di edifici o "ambiti di valorizzazione" da anettere a SUE, ai sensi della LR 56/77 smi. Gli ambiti devono comprendere interventi di Ristrutturazione ricostruttiva e prevedere opere di pubblico interesse.

Le aree libere, salvo diversa indicazione derivante dagli AV, sono inedificabili con l'obbligo di sistemazione e mantenimento della pavimentazione cortilizia o dell'area verde preesistente. Sono ammesse opere destinate a servizi pubblici.

Nelle corti o vicoli sulle quali il PRG prevede il passaggio pubblico ciclopedonale e/o carrabile è obbligo istituirne e regolamentarne la fruizione pubblica oltre a garantire, da parte dei residenti, la manutenzione, il decoro e la sicurezza dei fronti degli edifici prospettanti sul passaggio pubblico.

In caso di interventi con recupero a fini esclusivamente residenziali, in edifici esistenti o in parti di edifici esistenti, aventi locali con altezza interpiano inferiore a quella prescritta o requisiti illuminotecnici non conformi alle norme in vigore, è ammesso il mantenimento delle altezze interpiano e dei rapporti illuminotecnici esistenti.

Il recupero dei sottotetti è ammesso con i parametri del presente articolo e nel rispetto delle norme di cui all'art. 6 della L.R. 16/2018 smi e del RET vigente.

4. Destinazione d'uso

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso, con riferimento all'art. 7:

R (tutte tranne R4), T1, T2, T3, T4, T8 (C1, C2, C4 nel rispetto delle disposizioni regionali), H1, H2, P1, SR (tutte)

Le destinazioni artigianali sono ammesse a condizione che si possano svolgere agevolmente in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comportino occupazione di aree esterne con depositi di materiali e di prodotti.

5. Parametri quantitativi

- IC: pari all'esistente;
- H massima: pari all'esistente, con possibilità di sopraelevazione (S) per allineamento alla quota della linea di gronda dell'edificio adiacente e fino all'incremento di un piano computabile nella SL, con il limite massimo di H pari a cm 100. La possibilità di (S) è ammessa per le tipologie di intervento RE e DR, ove necessario per esigenze statiche e finalizzata alla realizzazione di eventuali cordoli di legatura dell'edificio;
- DF, DC, DS: allineamenti preesistenti salvo differente indicazione sulle tavole di PRG o al comma 7

Sono ammessi interventi di ampliamento (A), una tantum, per un massimo di mq. 30. Gli interventi di A sono ammessi unicamente per edifici con tipologie di intervento RE conservativa e DR ricostruttiva.

Nel caso di RE, l'intervento di A è da individuarsi con il recupero di superfici o spazi aperti contenuti nella sagoma dell'edificio. E' ammessa la realizzazione di collegamenti verticali esterni alla sagoma, ma accorpati all'edificio servito, esclusivamente in casi documentati di impossibilità a prevederne la collocazione entro la sagoma, senza interessare facciate di pregio o prospettanti lo spazio pubblico.

Nel caso di DR, l'intervento di A può essere realizzato anche fuori sagoma planimetrica dell'edificio, nel rispetto dei caratteri tipo-morfologici documentari, degli allineamenti preesistenti (se rilevanti) e della continuità e composizione di facciata con gli edifici latitanti.

La realizzazione di superfici o fabbricati accessori è ammessa unicamente mediante recupero di superfici esistenti, nell'ambito dell'indice di copertura esistente e con i parametri quantitativi di cui all'art. 4 delle presenti NDA.

Negli interventi di recupero di fabbricati con formazione di nuove unità immobiliari, a destinazione residenziale, terziaria o artigianale è sempre obbligatorio individuare almeno un'autorimessa interna al volume del fabbricato o posto auto nello spazio di pertinenza per

ogni unità immobiliare. L'autorimessa o posto auto può essere reperita, in aree private, nel raggio di 150 m dall'unità oggetto di recupero.

6. Prescrizioni qualitative

Gli interventi devono rispettare quanto previsto all'art. 26 delle NDA, ed inoltre:

- perseguire criteri di salvaguardia e valorizzazione del patrimonio edilizio storico e documentario, di riqualificazione del contesto ambientale con priorità al recupero e riuso di edifici non utilizzati, sia per funzioni residenziali che per attività economiche e per servizi pubblici.
 - mantenere, i caratteri e gli elementi tipologici originari con riferimento particolare a balconi, ballatoi e aggetti, parapetti, scale esterne; alla scansione e dimensione di androni e aperture; alle pendenze delle falde delle coperture.
 - nell'ambito del recupero di edifici rustici e della tradizione rurale mantenere i caratteri originari della struttura, in particolare la presenza di murature o pilastri in laterizio a vista o murature in pietra tipica locale.
 - Negli interventi DR, le tipologie costruttive, i caratteri e le finiture dei fabbricati dovranno essere rappresentative del patrimonio edilizio storico e documentario locale, ed integrarsi con il contesto ambientale e funzionale circostante.
 - per gli elementi di finitura ed i materiali esterni fare riferimento alle tipologie tradizionali locali ed a quanto previsto dal vigente RET. E' prescritta la conservazione e il recupero di elementi decorativi di pregio presenti sugli edifici
 - le corti private o pubbliche rappresentano elementi di valore documentario, da qualificare mediante interventi di manutenzione e ripristino delle pavimentazioni e non possono essere oggetto di suddivisione con alcun tipo di recinzione.
- Negli edifici che presentano elementi incongrui o impropri al contesto storico di riferimento è prescritta l'eliminazione o il ripristino con materiali tradizionali previsti dal vigente RET in caso di interventi di RC e RE.

7. Prescrizioni specifiche

Per gli ambiti di valorizzazione, come perimetrati sulla tavola T1000, sono previste specifiche tipologie di intervento e prescrizioni normative contenute nelle schede allegata al CAPO VI.

1. Caratteristiche e obiettivi

Sono aree edificate, comprese nella perimetrazione del centro abitato, ed in genere di recente formazione, a prevalente destinazione residenziale e dotate di tutte le opere di urbanizzazione.

L'obiettivo del PRG è l'incremento della qualità negli edifici esistenti attraverso interventi di manutenzione e adeguamento energetico e funzionale per quelli recenti, e al tempo stesso consentire interventi di ampliamento e di riuso per quelli sottoutilizzati o che presentano destinazione impropria, con incentivi di superficie.

2. Tipologie di intervento

Gli interventi ammessi sono: MO,MS,RC,RE, SE, NC, RU

Gli interventi di SE, NC e RU sono puntualmente definiti nel presente articolo.

Per gli edifici inseriti nel Repertorio dei beni di interesse storico-paesistico valgono le prescrizioni contenute nelle relative schede

3. Modalità di attuazione

Le previsioni di Piano si attuano con titolo edilizio diretto PD e diretto-convenzionato PCC per gli interventi di SE con modifica di destinazione d'uso.

Gli interventi di SE si applicano per gli edifici non oggetto di tutela o pregio storico documentario, che presentano caratteri incongrui con il tessuto prevalente, oppure situazioni di elevato degrado statico, motivate da apposita perizia e soggette ad approvazione da parte della Commissione Edilizia o Ufficio Tecnico Comunale.

Nei casi di edifici dismessi o con destinazione impropria, è ammesso il cambio di destinazione d'uso verso destinazioni ammesse residenziali R o terziarie T, tramite intervento di SE soggetto a PCC con applicazione dell'IF comprensivo di incremento del 10% (da applicarsi sulla ST) e la cessione delle eventuali dotazioni territoriali (art. 6 NDA).

Gli interventi di RU sono attuabili mediante SUE con specifica delimitazione soggetta ad approvazione dell'Amministrazione Comunale, con applicazione degli indici e parametri previsti per gli interventi di SE.

Gli interventi di NC sono limitati alla realizzazione di fabbricati accessori, e altre opere pertinenziali o infrastrutturali

4. Destinazioni d'uso

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso, con riferimento all'art. 7:

R (tutte tranne R4), T1, T2, T3, T4, T5, T6 (C tutte, nel rispetto delle disposizioni regionali), T12, H1, H2, P1, SR (tutte), I2, I3, I6 (compatibilmente con le norme di settore)

5. Parametri quantitativi

Si applicano i seguenti parametri:

- superficie lorda SL: esistente con incremento massimo in ampliamento e sopraelevazione "una tantum" fino al 20% della SU per ogni unità immobiliare. Sono comunque consentiti 30 mq di SL per l'ampliamento di ogni unità immobiliare.
- IF: per interventi di SE: 0,30 mq/mq con incremento del 10% per i nuovi edifici che rispettano la classe energetica superiore all'A1
- IC: 40%
- H: n. 3 piani con un massimo di 10,50 m
- IPF: minimo 30% della SF
- DC: minimo 5,00 m o in aderenza in presenza di accordo trascritto tra confinanti. Per i fabbricati accessori con H massima 2.60 m sono ammesse distanze inferiori in presenza di accordo trascritto tra confinanti.
- DS: 6,00 m per strade di larghezza inferiore a 7,00 m, 7,50 m per strade di larghezza superiore
- DF: minimo 10,00 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (rif. DM 1444/68 smi), salvo diverse indicazioni cartografiche per allineamenti, o specifiche prescrizioni d'area. E' ammessa la costruzione a confine, in aderenza a edifici preesistenti.
- Fabbricati accessori: con caratteristiche e parametri definiti nel RET e all'art. 4 delle NDA

6. Prescrizioni qualitative

Gli interventi devono rispettare quanto previsto all'art. 26 delle NDA, ed inoltre:

- mantenere, ove possibile, i caratteri ed elementi tipologici originari degli edifici, se ritenuti di interesse documentario, con riferimento particolare a balconi, ballatoi e aggetti, parapetti.
- per gli elementi di finitura ed i materiali esterni fare riferimento alle tipologie tradizionali locali ed a quanto previsto dal vigente RET
- In caso di ampliamenti di edifici in linea o su corte interna, privilegiare la sopraelevazione in allineamento con le falde contigue o l'ampliamento in aderenza a confini e testate cieche preesistenti
- In caso di SE di fabbricati con caratteri tipologici incongrui o destinazioni d'uso improprie, prevedere tipologie tipiche del contesto e migliorare la qualità energetica ed ambientale dell'edificio e delle aree di pertinenza. La classe energetica minima ammessa è "A1"

1. Caratteristiche

Sono rappresentate dalle aree inedificate interne o marginali al perimetro del centro abitato, totalmente o parzialmente urbanizzate e funzionali al completamento insediativo a prevalente destinazione residenziale e di servizi.

L'obiettivo del PRG è consentire interventi di nuova edificazione, privilegiando le aree intercluse in quanto già dotate di opere di urbanizzazione e accessibilità, per contenere il consumo di suolo e completare il tessuto urbano con funzioni residenziali, terziarie e servizi.

2. Tipologie di intervento

Gli interventi ammessi sono: MO, MS, RC, RE, SE, NC

Gli interventi di SE, NC sono puntualmente definiti nel presente articolo.

3. Modalità di attuazione

Le previsioni di Piano si attuano con intervento edilizio diretto "libero" PD o in casi puntualmente specificati dal PRG con intervento edilizio "convenzionato" (PCC art. 6 c3 NDA).

Nei casi di PCC si applica l'indice IT con riferimento alla ST ed è prevista la cessione delle relative dotazioni territoriali, con riferimento all'art. 6 delle NDA ed alle prescrizioni specifiche di cui al presente articolo

4. Destinazioni d'uso

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso, con riferimento all'art. 7:

R (tutte tranne R4), T1, T2, T3, T4, T5, T6 (C1, C2, C4, nel rispetto delle disposizioni regionali), T12, H1, H2, P1, SR (tutte), I2, I3, I6 (compatibilmente con le norme di settore)

5. Parametri quantitativi

Si applicano i seguenti parametri:

- IF per interventi di NC e ampliamento: 0,30 mq/mq
- IT per NC in ambiti soggetti a PCC: 0,35 mq/mq
- IC: 40%
- H: n. 3 piani con H max 10,50 m
- IPF/IPT: minimo 30% della SF/ST
- DC: minimo 5,00 m o in aderenza se presente accordo trascritto tra confinanti. Per i fabbricati accessori con H massima 2,60 m sono ammesse distanze inferiori previo accordo trascritto tra confinanti.
- DS: 6,00 m per strade di larghezza inferiore a 7,00 m, 7,50 m per strade di larghezza superiore
- DF: 10,00 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, salvo diverse prescrizioni di cui al DM 1444/68 smi. E' ammessa la costruzione a confine, in aderenza a edifici preesistenti
- Fabbricati accessori: con caratteristiche e parametri definiti nel RET e all'art. 4 delle NDA

6. Prescrizioni qualitative

Gli interventi devono rispettare quanto previsto all'art. 26 delle NDA, ed inoltre:

- Le tipologie edilizie, in particolare per le destinazioni residenziali devono essere coerenti con quelle locali per integrarsi nel contesto urbano e organizzate, nel rispetto dei parametri quantitativi, in maniera da garantire il minor impatto possibile verso il paesaggio rurale;
- I caratteri, gli elementi ed i materiali degli edifici devono essere coerenti con quanto previsto nel vigente RET e riferirsi alle tipologie del contesto locale, in particolare per balconi e aggetti, serramenti e parapetti, coperture e tinteggiature delle facciate.
- In caso di ampliamenti di edifici in linea o su corte interna, privilegiare la sopraelevazione in allineamento con le falde contigue o l'ampliamento in aderenza a confini e testate cieche preesistenti

- In caso di SE di fabbricati con caratteri tipologici incongrui o destinazioni d'uso improprie, prevedere tipologie tipiche del contesto e migliorare la qualità energetica ed ambientale dell'edificio e delle aree di pertinenza.
- La classe energetica minima ammessa per gli interventi di NC o SE è la "A1".
- Sono fatte salve le prescrizioni di carattere geologico-tecnico e acustico

7. Prescrizioni specifiche

Le aree residenziali di completamento individuate sulle tavole di PRG con apposita perimetrazione sono assoggettate a PCC con le seguenti prescrizioni, da individuare nella convenzione:

- cessione dell'area per nuova viabilità individuata in cartografia, con una sezione della stessa non inferiore a mt. 8,50;
- realizzazione di opere di accesso dalla viabilità pubblica, di parcheggi o altre dotazioni territoriali e di sottoservizi qualora mancanti o non idonei nel rispetto dell'art 17 delle NDA;

1. Caratteristiche

Sono rappresentate da aree inedificate di dimensioni rilevanti, in genere marginali rispetto alla perimetrazione del centro abitato, che necessitano di totale o parziale urbanizzazione e che il PRG individua come ambiti di sviluppo insediativo a destinazione prevalentemente residenziale.

L'obiettivo del PRG è consentire uno sviluppo insediativo coerente con i fabbisogni e i caratteri ambientali e paesaggistici del territorio locale, attraverso interventi di nuova edificazione soggetti a pianificazione attuativa.

2. Tipologie di intervento

Gli interventi ammessi sono: MO, MS, RC, RE, NC

Gli interventi di NC sono puntualmente definiti nel presente articolo

3. Modalità di attuazione

Le previsioni di Piano si attuano con titolo edilizio indiretto tramite SUE (art. 6 NDA), con previsione delle relative dotazioni territoriali.

Le aree per servizi pubblici sono individuate nella scheda d'ambito con le quantità previste dall'art. 6 e art. 17 c.5 delle NDA per ogni destinazione d'uso ammessa.

Nella convenzione di attuazione del SUE sono definite le modalità di cessione o assoggettabilità ad uso pubblico per le aree a servizi, nonché eventuali richieste specifiche da parte dell'Amministrazione Comunale in termini di dotazioni territoriali interne o esterne all'ambito oggetto del SUE.

La scheda d'ambito riporta anche le dotazioni previste relativamente alle aree per compensazioni ecologico-ambientali e gli specifici interventi di mitigazione.

4. Destinazioni d'uso

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso, con riferimento all'art. 7:

R (tutte tranne R4), T1,T2, T3, T4, T5, T6 (C1,C2, C4, nel rispetto delle disposizioni regionali), T12, H1, H2, P1, SR (tutte), I2,I3,I6 (compatibilmente con le norme di settore)

5. Parametri quantitativi

Si applicano i seguenti parametri:

- IT per NC in ambiti soggetti a SUE: 0,30 mq/mq

- IC: 40%

- H: n. 2 piani con H max 8,50 m

- IPT: minimo 30% della ST

- IA: 1 albero ogni 200 mq di ST con riferimento all'art 27 delle NDA

- DC: minimo 5,00 m o aderenza in caso di accordo trascritto tra confinanti . Per i fabbricati accessori con H massima 2.60 m sono ammesse distanze inferiori previo accordo trascritto tra confinanti.

- DS: 6,00 m per strade di larghezza inferiore a 7,00 m, 7,50 m per strade di larghezza superiore

- DF:10,00 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, salvo diverse prescrizioni di cui al DM 1444/68 smi. E' ammessa la costruzione a confine, in aderenza a edifici preesistenti

- Fabbricati accessori: con caratteristiche e parametri definiti nel RET e all'art. 4 delle NDA

6. Prescrizioni qualitative

Gli interventi devono rispettare quanto previsto all'art. 26 e 27 delle NDA, ed inoltre:

▪ il disegno urbanistico del SUE deve privilegiare l'organizzazione dei volumi e degli spazi privati attorno a spazi centrali di uso pubblico (piazze, aree verdi attrezzate, viabilità ecc.), con un misto di tipologie edilizie (mono-bifamiliari a uno o due piani fuori terra)

▪ Le tipologie edilizie, in particolare per le destinazioni residenziali devono essere coerenti con quelle locali per integrarsi nel contesto urbano e organizzate, nel rispetto dei parametri quantitativi con differenti volumi e altezze, in maniera da garantire il minor impatto possibile verso il paesaggio rurale;

- I caratteri, gli elementi ed i materiali degli edifici devono essere coerenti con quanto previsto nel vigente RET e riferirsi alle tipologie del contesto locale, in particolare per balconi e aggetti, serramenti e parapetti, coperture e tinteggiature delle facciate.
 - In caso di ampliamenti di edifici in linea o su corte interna, privilegiare la sopraelevazione in allineamento con le falde contigue o l'ampliamento in aderenza a confini e testate cieche preesistenti
 - La classe energetica minima ammessa per gli interventi di NC è A1.
 - Deve essere privilegiata la realizzazione di autorimesse interrato o integrate nei corpi principali dei fabbricati per garantire qualità compositiva e favorire l'utilizzazione e la permeabilità delle superfici libere.
 - Deve essere garantito che la progettazione e realizzazione delle opere a verde si sviluppino contestualmente a quelle di edificazione.
 - Nei piazzali e nei parcheggi, sia privati che pubblici, almeno nelle aree di stazionamento dei veicoli, e per i fossi d'infiltrazione, laddove possibile, è obbligatorio l'utilizzo di soluzioni progettuali specifiche per le aree pavimentate in modo da garantire permeabilità e parziale inerbimento, individuando il materiale che meglio si adatta al contesto, alle condizioni climatiche del luogo, alla resistenza e solidità, secondo criteri funzionali ed estetici.
- Sono fatte salve le prescrizioni di carattere geologico-tecnico e acustico.

7. Prescrizioni specifiche

L'attuazione del SUE 1 è corredata da apposita scheda d'area "urbanistica" che definisce l'individuazione delle aree per la viabilità e per le dotazioni territoriali (servizi pubblici e opere di mitigazione) e la scheda d'area "paesaggistica" che definisce le indicazioni per un corretto inserimento paesaggistico delle opere previste.

La previsione della viabilità principale di collegamento est-ovest e il verde di mitigazione hanno carattere prescrittivo, mentre le aree per dotazioni territoriali e la viabilità interna possono essere oggetto di motivata ricollocazione.

Particolare attenzione dovrà essere riservata alla relazione visiva tra il contesto di nuova edificazione ed il margine urbano, salvaguardando gli allineamenti previsti e privilegiando soluzioni compositive che garantiscono permeabilità degli spazi aperti e minimizzano l'impatto delle visuali verso la viabilità principale e il margine agricolo.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere come alternativa ad una quota di compensazioni ambientali non superiori al 50% della superficie prevista, la monetizzazione funzionale all'acquisizione o parziale realizzazione delle opere di urbanizzazione relative al tratto di viabilità di circonvallazione nel tratto di collegamento tra Via Diaz e Via Matteotti.

1 Caratteristiche e obiettivi

Sono rappresentate da aree inedificate, interne o marginali alla perimetrazione del centro abitato, di pertinenza al tessuto prevalentemente residenziale, utilizzate a giardino, orto o che presentano elevata permeabilità dei suoli.

L'obiettivo del PRG è garantire la salvaguardia di tali aree, funzionali alla qualità ambientale ed alla permeabilità del tessuto urbanizzato, limitando e regolamentando le possibilità edificatorie.

2 Tipologie di intervento

Gli interventi ammessi sono: MO, MS, RC, RE, SE, NC

Gli interventi di NC sono limitati alla realizzazione di fabbricati accessori e altre opere pertinenziali nel rispetto dei parametri di cui al comma 5

3 Modalità di attuazione

Le previsioni di Piano si attuano con titolo edilizio diretto PD.

4 Destinazioni d'uso

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso, con riferimento all'art. 7: R5

E' ammessa la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative private (piscine, campi da tennis ecc.) e di serre per orti a conduzione familiare

E' ammessa la realizzazione di aree a parcheggio nel limite del 30% della Superficie asservita con l'obbligo di realizzare pavimentazioni permeabili

5. Parametri quantitativi

Si applicano i seguenti parametri:

- altezza massima: H max 3,00 m per fabbricati accessori
- IC 30% del terreno asservito, esclusivamente per attrezzature sportive, ricreative e serre di tipo fisso
- IPT: max. 70% della Superficie asservita
- DC: 5,00m. Per i fabbricati accessori con H massima 2.60 m sono ammesse distanze inferiori previo accordo trascritto tra confinanti.
- DF: 5,00 m
- fabbricati accessori: con caratteristiche definite nel RET e all'art. 4 definizioni, limitati a mq. 15 per ogni terreno asservito, al di fuori dei parametri di IC
- DS: 6,00 m per strade di larghezza inferiore a 7,00 m, 7,50 m per strade di larghezza superiore

6. Prescrizioni qualitative

Gli interventi devono rispettare quanto previsto all'art. 26 delle NDA, ed inoltre:

La realizzazione dei fabbricati accessori deve garantire la massima integrazione con il contesto ambientale circostante, privilegiando localizzazioni non isolate e con tipologie, caratteri e materiali di finitura della tradizione locale.

Le recinzioni verso aree agricole contigue devono essere realizzate con rete metallica o mediante formazione di siepi continue.

1. Caratteristiche e obiettivi

Sono aree edificate, comprese nella perimetrazione del centro abitato, ed in genere di recente formazione, a prevalente destinazione produttiva di carattere artigianale, non nocive e dotate di tutte le opere di urbanizzazione.

L'obiettivo del PRG è l'incremento della qualità negli edifici esistenti attraverso interventi di adeguamento e ampliamento funzionale ed al tempo stesso assicurare le dotazioni territoriali necessarie.

2. Tipologie di intervento

Gli interventi ammessi sono: MO, MS, RC, RE, SE, NC

Gli interventi di NC e SE sono puntualmente definiti nel presente articolo

3. Modalità di attuazione

Le previsioni di Piano si attuano con intervento edilizio diretto PD o in caso di intervento di SE con PCC art. 6 c3 NDA.

Tutti gli interventi sono soggetti alla cessione o assoggettamento ad uso pubblico delle relative dotazioni territoriali, in base alla destinazione d'uso prevista (art. 6 NDA)

Nei casi di PCC si applica l'indice IF con riferimento alla Superficie Territoriale ST.

Gli interventi di NC sono limitati alla realizzazione di fabbricati accessori, e altre opere infrastrutturali o per impianti tecnici.

4. Destinazioni d'uso

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso, con riferimento all'art. 7:

P1, P2, P3, P5, R4, T1,T2, T3, T4, T5, T6,T7 (limitata alla rimessa di veicoli), T12, C1, C2, C4, SP (tutte), ST (tutte), I6 (compatibilmente con le norme di settore)

5. Parametri quantitativi

Si applicano i seguenti parametri:

- IF per interventi di SE: max. 1,00 mq/mq

- IC: 60%

- H: 12,00 m, libera per volumi tecnici (come definiti dal RET)

- IPF: minimo 10% della SF da mantenere a verde privato

- DC: pari al 50% di H con un minimo di 5,00 m.

- DS: 6,00 m per strade di larghezza inferiore a 7,00 m, 7,50 m per strade di larghezza superiore

- DF: 10,00 m, salvo diverse disposizioni di cui al D.M. 1444/68 per edifici con altezza superiore a 10,00 m. E' ammessa la costruzione a confine, in aderenza a edifici preesistenti previo accordo trascritto con il proprietario del lotto confinante, nel rispetto delle norme di sicurezza.

- fabbricati accessori: con caratteristiche definite nel RET o all'art. 4 definizioni,

La destinazione residenziale è ammessa unicamente per il gestore o titolare dell'attività e limitata ad una unità immobiliare per un massimo di 150 mq. di SL

6. Prescrizioni qualitative

Gli interventi devono rispettare quanto previsto all'art. 26 delle NDA, ed inoltre:

▪ Per gli insediamenti esistenti, le attività non devono provocare disturbo alla circostante destinazione abitativa, soprattutto in relazione ai rumori secondo il Piano di Classificazione Acustica, al traffico veicolare di accesso, all'accatastamento disordinato di materiali, ad odori mal sopportabili.

▪ In caso di ampliamenti di edifici, privilegiare gli allineamenti preesistenti e contigui o l'ampliamento in aderenza a confini e testate cieche preesistenti.

▪ Per gli elementi di finitura ed i materiali esterni fare riferimento a quanto previsto dal vigente RET, e comunque adottare soluzioni che minimizzano gli impatti dei volumi produttivi in particolare verso il margine con il territorio agricolo;

- In caso di SE di fabbricati con caratteri tipologici incongrui o destinazioni d'uso improprie, prevedere tipologie non estranee al contesto e adottare soluzioni che migliorano la qualità energetica ed ambientale dell'edificio e delle aree di pertinenza.
- Per gli interventi di SE in sede attuativa dev'essere garantito l'inserimento nel contesto ambientale con una fascia a verde privato da piantumare, privilegiando le visuali paesaggisticamente rilevanti.
- In caso di RE, SE o modifica di destinazione d'uso, devono essere individuati le caratteristiche e la localizzazione degli impianti di smaltimento e allontanamento dei rifiuti, le opportune misure ed impianti di trattamento degli scarichi industriali, corredati dagli eventuali impianti di depurazione, i sistemi di approvvigionamento idrico, secondo le vigenti normative.

1. Caratteristiche

Sono rappresentate dalle aree inedificate interne o marginali al perimetro del centro abitato, totalmente o parzialmente urbanizzate e funzionali al completamento insediativo a prevalente destinazione produttiva di carattere artigianale con previsione di servizi per le aziende.

L'obiettivo del PRG è consentire interventi di nuova edificazione permettendo lo sviluppo delle attività economiche locali, privilegiando le aree intercluse in quanto già dotate di opere di urbanizzazione e accessibilità, per contenere il consumo di suolo e completare il tessuto urbano.

2. Tipologie di intervento

Gli interventi ammessi sono: MO, MS, RC, RE, SE, NC.

Gli interventi di NC e SE sono puntualmente definiti nel presente articolo.

3. Modalità di attuazione

Le previsioni di Piano si attuano con intervento edilizio diretto PD o in caso di intervento di SE con PCC art. 6 c3 NDA.

Tutti gli interventi sono soggetti alla cessione o assoggettamento ad uso pubblico delle relative dotazioni territoriali, in base alla destinazione d'uso prevista (art. 6 NDA).

Nei casi di PCC si applica l'indice IF con riferimento alla Superficie Territoriale ST.

4. Destinazioni d'uso

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso, con riferimento all'art. 7:

P1, P2, P3, P5, R4, T1, T2, T3, T4, T5, T6, (T7 limitata alla rimessa di veicoli), T12, C1, C2, C4, (SP tutte), (ST tutte), (I6 compatibilmente con le norme di settore)

5. Parametri quantitativi

Si applicano i seguenti parametri:

- IF per interventi di NC, SE: max. 1,00 mq/mq

- IC: 60%

- H: 12,00 m, libera per volumi tecnici (come definiti dal RET)

- IPF: minimo 10% della SF

- IA: 1 albero ogni 150 mq di SF con riferimento all'art 27 delle NDA

- DC: minimo 5,00 m o aderenza previo accordo trascritto con il confinante

- DS: 6,00 m per strade di larghezza inferiore a 7,00 m, 7,50 m per strade di larghezza superiore

- DF: 10,00 m, salvo diverse disposizioni di cui al D.M. 1444/68 per edifici con altezza superiore a 10,00 m. È ammessa la costruzione a confine, in aderenza a edifici preesistenti previo accordo trascritto con il proprietario del lotto confinante, nel rispetto delle norme di sicurezza.

- Fabbricati accessori: con caratteristiche e parametri definiti nel RET e all'art. 4 delle NDA

La destinazione residenziale è ammessa unicamente per il gestore o titolare dell'attività e limitata ad una unità immobiliare per un massimo di 150 mq. di SL

6. Prescrizioni qualitative

Gli interventi devono rispettare quanto previsto all'art. 26 e 27 delle NDA, ed inoltre:

▪ Le tipologie edilizie, devono richiamare elementi e caratteri tradizionali locali per integrarsi nel contesto urbano ed essere organizzate, nel rispetto dei parametri quantitativi, in maniera da garantire il minor impatto possibile verso il paesaggio rurale;

▪ Per gli elementi di finitura ed i materiali esterni fare riferimento a quanto previsto dal vigente RET, e comunque adottare soluzioni che minimizzano gli impatti dei volumi produttivi, impianti e depositi, in particolare verso il margine con il territorio agricolo;

▪ In caso di SE di fabbricati con caratteri tipologici incongrui o destinazioni d'uso improprie, prevedere tipologie non estranee al contesto e adottare soluzioni che migliorano la qualità energetica ed ambientale dell'edificio e delle aree di pertinenza

- Le aree a verde devono essere piantumate, con riferimento all'IA, al fine di creare barriere verdi lungo le visuali paesaggisticamente rilevanti, contribuendo a mitigare l'impatto dei fabbricati, impianti e depositi produttivi
 - devono essere individuati le caratteristiche e la localizzazione degli impianti di smaltimento e allontanamento dei rifiuti, le opportune misure ed impianti di trattamento degli scarichi industriali, corredati dagli eventuali impianti di depurazione, i sistemi di approvvigionamento idrico, secondo le vigenti normative
 - devono essere introdotte misure finalizzate a ridurre il potenziale impatto causato sull'avifauna rispetto alla realizzazione di edifici con facciate con ampie superfici vetrate trasparenti o riflettenti
- Sono fatte salve le prescrizioni di carattere geologico-tecnico e acustico

7. Prescrizioni specifiche

Le aree produttive di completamento individuate sulle tavole di PRG con apposita perimetrazione sono assoggettate a PCC con le seguenti prescrizioni:

- cessione dell'area per nuova viabilità individuata in cartografia, con una sezione della stessa non inferiore a mt. 8,50;
- realizzazione di opere di accesso dalla viabilità pubblica, di parcheggi o di sottoservizi qualora mancanti o non idonei, nel rispetto dell'art. 17 delle NDA.

1. Caratteristiche

Rappresentano l'area ineditata posta a est dell'abitato denominata SUE 2, di dimensioni rilevanti, che necessita di totale urbanizzazione e che il PRG conferma come ambito di sviluppo insediativo a destinazione mista per attività economiche, terziarie, turistico – ricettive, servizi privati e di interesse pubblico.

L'obiettivo del PRG è permettere la pianificazione dell'ambito in coerenza con la flessibilità del sistema economico attuale e futuro e con i caratteri ambientali e paesaggistici del territorio.

2. Tipologie di intervento

Gli interventi ammessi sono: MO, MS, RC, RE, NC

Gli interventi di NC sono puntualmente definiti nel presente articolo

3. Modalità di attuazione

Le previsioni di Piano si attuano con titolo abilitativo indiretto "SUE" di iniziativa privata con previsione di cessione delle relative dotazioni territoriali. (art. 6 NDA, art. 21 LR 56/77 smi)

Le aree per servizi pubblici sono individuate nella scheda d'ambito con le quantità previste dall'art. 6 e art. 17 c.5 delle NDA per ogni destinazione d'uso ammessa.

Nella convenzione di attuazione del SUE sono definite le modalità di cessione o assoggettabilità ad uso pubblico per le aree a servizi, nonché eventuali richieste specifiche da parte dell'Amministrazione Comunale in termini di dotazioni territoriali interne o esterne all'ambito oggetto del SUE.

La scheda d'ambito riporta anche le dotazioni previste relativamente alle aree per compensazioni ecologico-ambientali, e gli specifici interventi di mitigazione.

Il SUE può essere anche realizzato per comparti, con il divieto di accesso diretto all'area dalla viabilità provinciale e la riqualificazione della viabilità laterale, come indicato nella scheda d'ambito.

4. Destinazioni d'uso

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso, con riferimento all'art. 7:

(T tutte tranne T9 e T10), R4, (C tutte), P1, (H1, H2 con limitazione al 50% della SL), SP (tutte), ST (tutte), I2, I4, I16 compatibilmente con le norme di settore)

5. Parametri quantitativi

Si applicano i seguenti parametri:

- IT per interventi di NC: max. 1,00 mq/mq

- IC: 60%

- H: 12,00 m, libera per volumi tecnici (come definiti dal RET)

- IPT: minimo 20% della ST

- IA: 1 albero ogni 100 mq di ST con riferimento all'art 27 delle NDA

- ICE: art. 27 NDA

- DC: minimo 5,00 m E' ammessa la costruzione a confine, in aderenza a edifici preesistenti previo accordo trascritto tra confinanti

- DS: 6,00 m per strade di larghezza inferiore a 7,00 m, 7,50 m per strade di larghezza superiore

- DF: 10,00 m, salvo diverse prescrizioni di cui al DM 1444/68 smi per edifici con altezza superiore a 10,00 m. E' ammessa la costruzione a confine, in aderenza a edifici preesistenti previo accordo trascritto tra confinanti

- Fabbricati accessori: con caratteristiche e parametri definiti nel RET e all'art. 4 delle NDA

La destinazione residenziale è ammessa unicamente per il gestore o titolare dell'attività e limitata ad una unità immobiliare per un massimo di 150 mq. di SL

6. Prescrizioni qualitative

Gli interventi devono rispettare quanto previsto all'art. 26 e 27 delle NDA, ed inoltre:

▪ Le tipologie edilizie, devono richiamare elementi e caratteri tradizionali locali per integrarsi nel contesto urbano ed essere organizzate, nel rispetto dei parametri quantitativi, in maniera da garantire il minor impatto possibile verso il paesaggio rurale;

▪ Per gli elementi di finitura ed i materiali esterni fare riferimento a quanto previsto dal vigente RET, e comunque adottare soluzioni che minimizzano gli impatti dei volumi produttivi in particolare verso il margine con il territorio agricolo;

- In caso di SE di fabbricati con caratteri tipologici incongrui o destinazioni d'uso improprie, prevedere tipologie non estranee al contesto e adottare soluzioni che migliorano la qualità energetica ed ambientale dell'edificio e delle aree di pertinenza
 - Le aree a verde devono essere piantumate, con riferimento all'IA, al fine di creare barriere verdi lungo le visuali paesaggisticamente rilevanti, contribuendo a mitigare l'impatto dei fabbricati e degli eventuali impianti;
 - devono essere individuati le caratteristiche e la localizzazione degli impianti di smaltimento e allontanamento dei rifiuti, le opportune misure ed impianti di trattamento degli scarichi industriali, corredati dagli eventuali impianti di depurazione, i sistemi di approvvigionamento idrico, secondo le vigenti normative
 - devono essere introdotte misure finalizzate a ridurre il potenziale impatto causato sull'avifauna rispetto alla realizzazione di edifici con facciate con ampie superfici vetrate trasparenti o riflettenti
- Sono fatte salve le prescrizioni di carattere geologico-tecnico e acustico.

7. Prescrizioni specifiche

L'attuazione del SUE2 è corredata da apposita scheda d'area "urbanistica" che definisce l'individuazione delle aree per la viabilità e per le dotazioni territoriali (servizi pubblici e opere di mitigazione) e la scheda d'area "paesaggistica" che definisce le indicazioni per un corretto inserimento paesaggistico delle opere previste.

L'accessibilità all'area non potrà essere prevista direttamente dalla strada provinciale, ma attraverso la viabilità interna opportunamente adeguata e riqualificata.

La previsione della viabilità di accesso e collegamento ed il verde di mitigazione hanno carattere prescrittivo, mentre le aree per dotazioni territoriali e la viabilità interna possono essere oggetto di motivata ricollocazione.

A salvaguardia del margine agricolo è prevista una fascia di tutela ambientale da piantumare con essenze di alto fusto finalizzata a mitigare le nuove costruzioni, che dovranno privilegiare soluzioni compositive con allineamenti e volumi regolari e compatti, favorendo un miglior inserimento paesaggistico dell'area.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere come alternativa ad una quota di compensazioni ambientali non superiori al 50% della superficie prevista, la monetizzazione funzionale all'acquisizione o parziale realizzazione delle opere di urbanizzazione relative al tratto di viabilità di circonvallazione nel tratto di collegamento tra Via Don Minzoni e Via Roma, od in alternativa la sistemazione dell'intersezione con la SP 21 e le relative aree per servizi pubblici a verde e percorso ciclopedonale.

1. Caratteristiche

Rappresentano le aree esistenti e di progetto che costituiscono le dotazioni territoriali che il PRG prevede per il fabbisogno delle funzioni residenziali, produttive e terziarie, in termini di qualificazione e integrazione di infrastrutture, attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico, con riferimento all'art 21 e 22 della LR 56/77 smi

2. Tipologie di intervento

Gli interventi ammessi sono: MO, MS, RC, RE, NC, SE

3. Modalità di attuazione

Le previsioni di Piano si attuano con progetto pubblico (ai sensi della normativa vigente) e in casi particolari con titolo diretto (PD), mediante apposita convenzione tra il soggetto pubblico e privato ai sensi dell'art 45 della LR 56/77 smi.

Il PRG individua le destinazioni delle aree per servizi e attrezzature pubbliche esistenti e di progetto sulle tavole grafiche, salvo le dotazioni territoriali da prevedere in attuazione alle aree soggette a SUE, le quali sono indicate nelle Schede d'ambito allegate alle Norme di attuazione.

Le eventuali quantificazioni e indicazioni qualitative e localizzative previste nelle Norme di attuazione per le dotazioni territoriali sono prescrittive.

Le variazioni di destinazione per le aree a servizi e attrezzature pubbliche sono ammesse con modificazione ai sensi della LR 56/77 smi.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale concedere la realizzazione e/o gestione di aree per servizi o attrezzature pubbliche a soggetti privati tramite apposita convenzione tra le parti, nel rispetto delle normative vigenti.

Per gli edifici pubblici inseriti nel Repertorio per i beni di interesse storico e paesistico valgono le modalità di intervento previste alle relative schede.

4. Destinazioni d'uso

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso, con riferimento all'art. 7:

SR (tutte), SP (tutte), ST (tutte), I (tutti), I6 (compatibilmente con le norme di settore), R4 (limitata al gestore-custode dell'area ed in casi particolari richiesti dall'Amministrazione Comunale o previsti per legge).

5. Parametri quantitativi

Si applicano i seguenti parametri:

H = le nuove costruzioni non devono superare l'altezza massima prevista per le zone normative limitrofe;

a) Servizi per la residenza SR; si applicano i seguenti parametri:

- le dotazioni territoriali nelle aree soggette a SUE e ove richiesto dal PRG, con riferimento all'art 21 c. 1.1 della LR 56/77 non dovranno essere inferiori a mq 25 per ogni abitante insediabile (pari a 40 mq di SL/ab), di cui almeno 18 mq/ab devono essere oggetto di cessione e/o realizzazione in sede di attuazione degli interventi. La restante quota è oggetto di monetizzazione con le modalità previste dall'Amministrazione comunale;

- per la realizzazione di attrezzature di interesse comune, per l'istruzione ed i parcheggi, si richiamano i parametri delle vigenti normative statali e regionali in materia;

- per la realizzazione di aree per servizi a verde attrezzato, gioco, parchi urbani:

IC = 10% della SF (per gli impianti sportivi è ammesso un IC pari al 30% della SF)

DC = 5,00 m

b) Servizi per gli insediamenti produttivi SP; si applicano i seguenti parametri:

- le dotazioni territoriali, con riferimento all'art 21 c. 1.2 della LR 56/77 non dovranno essere inferiori al 20% della ST per le aree di nuovo impianto ed al 10% della SF per le aree consolidate e di completamento.

- le dotazioni di cui al punto precedente potranno essere individuate in aree interne agli insediamenti produttivi, purché vincolate ad uso pubblico o da assoggettare ad uso pubblico mediante convenzione o atto di impegno, nel rispetto delle norme di sicurezza aziendali ed assicurando l'accessibilità e la fruizione di tali aree.

c) Servizi per gli insediamenti terziari ST; si applicano i seguenti parametri:

- le dotazioni territoriali, con riferimento all'art 21 c. 1.3 della LR 56/77 non dovranno essere inferiori al 100% della SL per le aree di nuovo impianto, ed all' 80% della SL per gli interventi all'interno del centro storico (Rnaf), e nelle aree consolidate e di completamento;
- per le attività commerciali al dettaglio con SV maggiore di mq 400, devono anche essere osservati gli standard relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici stabiliti dagli indirizzi e dai criteri della LR 28/99 smi, con specifico riferimento alla DCR 563-13414 del 29.10.1999;
- almeno il 50% delle aree di cui alle precedenti dotazioni dovrà essere individuato a parcheggio pubblico;
- per le attività di somministrazione di alimenti e bevande, è previsto il soddisfacimento del fabbisogno di posti a parcheggio ai sensi della LR vigente e DGR 85-1268/2010.

Ai fini delle dotazioni territoriali, di cui al presente articolo, sono computabili, oltre alle superfici delle quali è prevista l'acquisizione da parte della Amministrazione Comunale, anche quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico disciplinato con convenzione (SUE o PCC).

6. Prescrizioni qualitative

Gli interventi devono rispettare quanto previsto all'art. 26 delle NDA, ed inoltre:

- le aree da destinare ai servizi pubblici di cui al presente articolo, possono essere utilmente reperite in apposite strutture multipiano nonché nella struttura degli edifici e loro copertura, purché dette strutture siano direttamente e autonomamente accessibili dallo spazio pubblico;
- le aree destinate a parcheggio pubblico possono inoltre essere reperite nel sottosuolo, nel rispetto delle prescrizioni geologiche ed idrogeologiche previste al capo IV delle presenti Norme, purché nelle aree sovrastanti, qualora piantumate o destinate a piantumazione, non siano pregiudicate le funzioni vegetative.
- L'attuazione dell'area Sc02 dovrà prevedere misure di mitigazione e di inserimento paesaggistico delle eventuali nuove costruzioni previste, con priorità di realizzazione di barriera verde lungo il margine con il territorio agricolo.

1. Caratteristiche

Rappresentano le aree esistenti e di progetto ove sono insediati impianti tecnologici pubblici e privati di servizio alle urbanizzazioni, di interesse comunale o sovracomunale. Sono altresì normate le rispettive fasce di rispetto per ciascuna tipologia di impianto.

Il PRG conferma e regola tali aree in coerenza con le normative sovralocali per la gestione degli impianti e riconosce eventuali zone di rispetto a tutela del territorio contiguo.

Ai sensi dell'art. 13 della LR 56/77 smi le relative fasce di rispetto sono riconosciute come inedificabili, nel rispetto anche delle specifiche norme sovraordinate.

2. Tipologie di intervento

Gli interventi ammessi sono: MO, MS, RC, RE, NC

All'interno delle fasce di rispetto l'intervento di NC è di norma escluso salvo specifiche deroghe derivanti da normative specifiche sovraordinate.

3. Modalità di attuazione

Le previsioni di Piano si attuano con progetto pubblico (ai sensi della normativa vigente) e in casi particolari con titolo diretto (PD), mediante apposita convenzione tra il soggetto pubblico ed Ente gestore ai sensi dell'art 45 della LR 56/77 smi

Attrezzature ed impianti di modesta entità relativi alle reti di distribuzione o di servizi, o atti a produrre energie da fonti rinnovabili, possono essere realizzati in tutte le aree del territorio comunale, compatibilmente con i vincoli ambientali, urbanistici e paesaggistici, e nel rispetto delle leggi sovraordinate.

4. Destinazioni d'uso

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso, con riferimento all'art. 7:

I (tutti), I6 (compatibilmente con le norme di settore), R4 (limitata al gestore-custode dell'area ed in casi particolari richiesti dall'Amministrazione Comunale o previsti per legge).

5. Parametri quantitativi

Si applicano i seguenti parametri:

IC: 60% della SF

DC 5,00 m o in aderenza tramite convenzione tra confinanti

DS: 5,00 m. fatti salvi allineamenti preesistenti

H: massimo 6,00 m, libera per volumi tecnici (come definiti dal RET)

La destinazione residenziale R4 è ammessa unicamente per il gestore o custode dell'impianto e limitata ad una unità immobiliare per un massimo di 150 mq. di SL

Nell'ambito degli impianti di distribuzione del carburante, disciplinati dalla DGR n.35-9132 del 7/7/2008 smi valgono le seguenti disposizioni:

- sono ammesse le strutture di vendita e di servizio nei limiti delle normative vigenti di settore;
- non è ammesso l'insediamento di nuovi impianti in ambiti a prevalente destinazione residenziale;
- comprendono gli impianti per il lavaggio delle autovetture con analoghe prescrizioni di zona, ma, qualora siano autonomi, non possono essere dotati di attività integrative artigianali, commerciali o di somministrazione,
- possono essere collocati anche all'interno delle fasce di rispetto alla viabilità stradale.

Prescrizioni per le fasce di rispetto:

a) Fascia di rispetto cimiteriale: si richiamano le disposizioni nazionali e regionali in materia;

b) Fascia di rispetto per impianti di depurazione: a norma dell'art. 27 LR 56/77 e art 31 c3 Piano Tutela delle Acque è definita una distanza minima pari a 100,00 m;

c) Fascia di rispetto per elettrodotti: con riferimento alla L 36/2001, DPCM 8/7/2003 e DM 29/5/2008, il PRG riconosce gli elettrodotti ad alta tensione presenti sul territorio sulla base del rilevamento topografico BDTR. L'esatta collocazione dei tracciati così come le

relative Distanze di Prima Approssimazione e Aree di Prima Approssimazione dovranno essere richieste al soggetto gestore dell'impianto di rete;

d) Fascia di rispetto per metanodotti, oleodotti, gasdotti ecc.: si rimanda alle vigenti leggi, decreti e circolari sovraordinate di settore.

e) Fascia di rispetto per impianti di captazione idrica (pozzi e sorgenti): si rimanda all'art. 28

6. Prescrizioni qualitative

Gli interventi devono rispettare quanto previsto all'art. 26 delle NDA, nel rispetto delle prescrizioni geologiche ed idrogeologiche previste al capo IV delle presenti Norme,

1. Caratteristiche

Rappresentano le aree esistenti e di progetto destinate alla viabilità stradale, ai percorsi ciclopedonali ed alle infrastrutture ferroviarie. Sono altresì normate le rispettive fasce di rispetto per ciascuna tipologia di infrastruttura.

Il PRG conferma la rete infrastrutturale principale esistente, completando la viabilità stradale locale e riconosce particolare valenza al sistema di percorsi ciclopedonali urbani ed extraurbani, incentivando la mobilità sostenibile.

Ai sensi dell'art. 13 della LR 56/77 smi le relative fasce di rispetto sono riconosciute come inedificabili, nel rispetto anche delle specifiche norme sovraordinate.

2. Tipologie di intervento

Gli interventi ammessi sono relativi alla manutenzione, ampliamento e nuova costruzione della rete infrastrutturale e dei manufatti e opere strettamente occorrenti per garantire la sicurezza e l'efficienza della rete stessa

Non costituiscono variante al PRG limitate modifiche ai tracciati infrastrutturali di progetto comunque ricadenti entro il limite del nastro stradale e delle relative fasce di arretramento anche per la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili.

All'interno delle fasce di rispetto l'intervento di NC è di norma escluso salvo specifiche deroghe derivanti da normative specifiche sovraordinate.

3. Modalità di attuazione

Le previsioni di Piano si attuano con progetto pubblico (ai sensi della normativa vigente), con titolarità all'Ente proprietario o gestore dell'infrastruttura (Stato, Regione, provincia, Comune ecc.) In casi particolari è prevista l'attuazione con titolo diretto (PD), attraverso apposita convenzione tra il soggetto pubblico ed Ente titolare/gestore ai sensi dell'art 45 della LR 56/77 smi

Le sedi viarie esterne di interesse intercomunale o locale e quelle interne agli insediamenti abitativi e produttivi sono classificate come "opere di urbanizzazione primaria" ai sensi e per gli effetti dell'art. 51 della LR 56/77.

4. Destinazioni d'uso

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso, con riferimento all'art. 7:
17 comprensive delle attrezzature di servizio alla rete per la mobilità

5. Parametri quantitativi

Si applicano i seguenti parametri:

- IC 60% della SF
- DC 5,00 m o in aderenza tramite convenzione tra confinanti
- DS 5,00 m. fatti salvi allineamenti preesistenti

Per edifici esistenti in centro storico, in aree residenziali di carattere documentario o residenziali esistenti, nel caso di sopraelevazione è ammesso il mantenimento della preesistente distanza dal confine stradale.

Analogamente gli interventi di ampliamento potranno essere realizzati alla distanza preesistente, anche in deroga al previsto arretramento dal confine stradale, purché sia verificata l'ammissibilità senza pregiudizio delle condizioni di funzionalità e sicurezza del traffico veicolare e pedonale.

Il PRG individua le seguenti distanze minime, per le fasce di rispetto stradali esterne al centro abitato; a norma dell'art 27 c. 1,2,3 LR 56/77, LN 166/2002 smi e con riferimento al vigente Codice della Strada:

- 60,00 m per viabilità di tipo autostradale "tipo A" (30,00 m all'interno dell'abitato)
- 30,00 m per viabilità extraurbana secondaria "tipo C" (10,00 m all'interno dell'abitato),

ovvero per le SP 21 e SP 22 presenti sul territorio comunale

- 20,00 m per viabilità urbana di scorrimento "tipo D"
- 20,00 m per viabilità di quartiere e locale "tipo E/F"
- 10,00 m per altre tipologie di viabilità di tipo vicinale

6. Prescrizioni qualitative

Gli interventi devono rispettare quanto previsto all'art. 26 delle NDA, ed inoltre:

- 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 teorico potranno essere utilizzate esclusivamente per la formazione di aree a parcheggio o di aree verdi piantumate e, qualora non acquisite alla proprietà pubblica, recintate con vincolo di uso a verde privato e a non richiedere indennizzi in caso di esproprio.
- La realizzazione della nuova viabilità dovrà essere preceduta da progetti esecutivi che tengano indebita considerazione le problematiche connesse alle caratteristiche geomorfologiche dei luoghi attraversati (acclività, stabilità, presenza di rii, ecc.) e all'erosione dei corsi d'acqua locali nel corso delle piene; le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la larghezza dell'alveo a "rive piene" misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate.
- Gli edifici o le parti di essi di cui il progetto esecutivo prevede la demolizione per la realizzazione della strada, potranno essere riedificati in base alle determinazioni del progetto stesso, anche in deroga agli arretramenti previsti.
- I parcheggi localizzati a filo strade devono essere dotati di ingresso ed uscita ogni qualvolta le caratteristiche dimensionali dell'area a ciò destinata lo rendano possibile, evitando quindi un fronte completamente aperto sulla strada stessa.
- Ai sensi dell'art 22 c. 5 del PPR dev'essere garantita la tutela dei tracciati storici e di eventuali manufatti od opere di interesse storico o documentario interessanti i tracciati infrastrutturali di nuova previsione

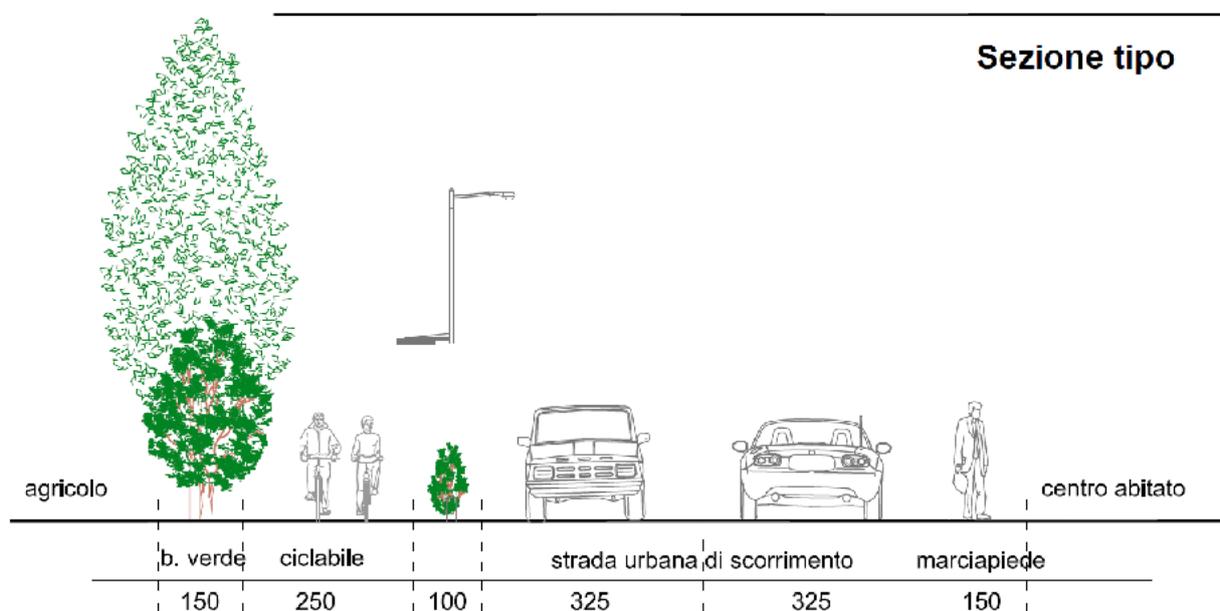
7. Prescrizioni specifiche

Il nuovo tracciato viabilistico di collegamento tra la via Matteotti e l'intersezione con gli assi della via Roma e SP 21, dovrà configurare il nuovo margine urbano ed essere realizzato con la massima attenzione all'inserimento paesaggistico ed alla minimizzazione dell'impatto ambientale sul territorio circostante.

Dovrà essere realizzato con riferimento alle caratteristiche dimensionali riportate nell'allegata "sezione tipo" e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- piantumazione di filare arboreo d'alto fusto con funzioni di mitigazione, in corrispondenza del margine nord verso il territorio agricolo, affiancato da percorso ciclopedonale da prevedersi nel rispetto delle barriere architettoniche e delle norme vigenti in materia;
- Individuazione lungo l'infrastruttura di corridoi atti a garantire la permeabilizzazione faunistica da prevedersi sulla base delle vigenti linee guida regionali;

La rotonda di intersezione tra il nuovo asse viabilistico, la via Roma e la SP 21, dovrà rappresentare la nuova "porta" di ingresso comunale, con sistemazione dell'isola interna a verde e previsione di elementi di comunicazione e valorizzazione dell'identità territoriale locale.



1. Caratteristiche e obiettivi

Rappresentano le aree inedificate esterne al centro abitato, ove è prevalente l'attività agricola produttiva con presenza di aziende o edifici al servizio dell'attività rurale.

Il PRG tutela tali aree sotto l'aspetto della conformazione morfologica e paesaggistica, valorizzando le attività agricole in essere e le tipologie colturali preesistenti e locali.

Obiettivo del Piano è anche il recupero e riuso di edifici di originaria destinazione rurale, con previsione di nuove destinazioni, compatibili con il territorio e attraverso interventi di trasformazione e incentivi per miglioramenti edilizi e funzionali, ove non siano presenti elementi architettonici e di impianto di valore storico-documentario.

2. Tipologie di intervento

Gli interventi ammessi sono MO, MS, RC, RE, NC con le modalità previste dall'art.25, c. 7, 8 e 9 della LR 56/77 smi e per gli aventi titolo indicati al c. 3 e 4 della LR stessa.

3. Modalità di attuazione

Le previsioni di Piano si attuano con titolo diretto PD.

Ai fini della classificazione dei suoli, necessaria per l'autorizzazione degli interventi, vale l'uso effettivamente in atto, anche a seguito di modifiche colturali, come previsto dal c. 18 dell'art 25 LR 56/77 smi.

Nelle aree con presenza di vegetazione forestale arborea o boscate, come definite dal DLgs 227/01 smi e dalla LR 45/89 smi gli interventi sono soggetti alle prescrizioni di cui alle presenti norme ed all'art. 24 delle NDA con riferimento al vincolo paesaggistico di cui al DLgs 42/04 smi.

Gli edifici rurali dismessi o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, accatastati e/o autorizzati anche se non individuati come tali nelle tavole di PRG, possono essere riutilizzati con destinazione residenziale, anche per non addetti alla conduzione dei fondi e ai non imprenditori agricoli, nonché ad usi agrituristici o produttivi, limitatamente questi al servizio delle attività agricole zootecniche e forestali. Il recupero avverrà mediante interventi di RE, in cui sono ammessi ampliamenti di cui al punto 5, anche con adeguamenti delle altezze di piano ai livelli minimi di legge. Tali interventi sono concedibili "una tantum", ad esclusione degli immobili di riconosciuto valore storico-architettonico. Gli interventi sono ammessi a condizione che sia dimostrata la presenza delle principali opere di urbanizzazione.

Non e' consentita la formazione di nuove strade di accesso, salvo quelle di cantiere con autorizzazione temporanea e obbligo al successivo ripristino.

Nel caso di edifici diruti è ammessa la ricostruzione con intervento di RE con vincolo di sagoma planimetrica definita sulle cartografie catastali o rilevabili in sito.

Sono ammessi gli interventi di decostruzione con riferimento alle modalità di cui all'art 8 della LR 16/2018 smi.

4. Destinazioni d'uso

A (tutte tranne A8, A9), H4, R4, SR (tutte), I2, I3, I4, I7.

E' consentito il cambio di destinazione d'uso secondo i disposti dei commi 10, 11 dell'art 25 LR 56/77 smi.

Il PRG prevede nuove destinazioni per edifici oggetto di riuso, in conformità al comma 2 e) dell'art.25 della LR 56/77 e s.m.i

5. Parametri quantitativi

Si applicano i seguenti parametri:

Attrezzature rurali

- IC = 30% della superficie dell'area asservita
- H = 8,50 m libera per volumi tecnici come definiti dal RET

- DC = minimo 5,00 m
- DS = minimo 5,00 m
- DF = minimo 10,00 m
- Fabbricati accessori: con caratteristiche e parametri definiti nel RET e all'art. 4 delle NDA

Residenza rurale (lettera d. precedente comma 4.)

- IF = densità fondiaria come prevista all'art. 25 c. 12 LR 56/77 smi
- IC = 20 % della superficie dell'area di pertinenza asservita alla residenza rurale.
- H= 8,50 m libera per volumi tecnici come definiti dal RET
- DC = minimo 5,00 m
- DS = minimo 5,00 m
- DF = minimo 10,00 m
- Fabbricati accessori: con caratteristiche e parametri definiti nel RET e all'art. 4 delle NDA

Riuso di edifici rurali dismessi

- IF = densità fondiaria esistente con possibilità di ampliamento con RE fino ad un massimo di mq 30,00 di SL
- H = esistente, con possibilità di incremento strettamente necessario all'adeguamento igienico sanitario delle altezze interne fermo restando il mantenimento delle strutture orizzontali voltate eventualmente presenti
- DC = minimo 5,00 m
- DS = minimo 5,00 m
- DF = minimo 10,00 m

6. Prescrizioni qualitative

Gli interventi devono rispettare quanto previsto all'art. 26 e 28 delle NDA, ed inoltre:

- sono ammesse modifiche alla morfologia del suolo esclusivamente se legate ad opere pubbliche, ad azioni di miglioramento dell'assetto delle acque superficiali, a pratiche silvopastorali. Le opere dovranno essere eseguite con metodologie proprie dell'ingegneria naturalistica al fine di garantire il miglior inserimento paesistico nel prevalente contesto ambientale
- Le piste forestali sono ammesse con riferimento al Regolamento Regionale 8/R del 20.09.2011 e linee guida per la progettazione e la costruzione di piste e strade in ambito forestale "PSR 2014-2020" - maggio 2018 e smi
- Le recinzioni sono ammesse con riferimento al vigente RET
- il riuso degli edifici rurali dismessi deve avvenire nel rispetto delle forme, delle tipologie e dei materiali costruttivi tipicamente presenti nel patrimonio edilizio storico e tradizionale di origine rurale. In particolare la morfologia generale dell'edificio dovrà essere confermata soprattutto per quanto concerne la pendenza della falda di copertura ed il rapporto tra lunghezza, larghezza ed altezza del corpo di fabbricazione che dovrà essere simile a quelli riscontrabili nelle tipologie di carattere rurale tradizionale.

1. Caratteristiche e obiettivi

Aree inedificate esterne al centro abitato e riconoscibili nel "terrazzo morenico" ovest, segnato dal Rio della Valle e caratterizzate da presenze boscate di pregio (in particolare a nord nell'ambito individuato dal PRG della Riserva Naturale delle Baragge di "Piano Rosa) frammiste ad aree agricole residuali un tempo vocate alla coltivazione della vite, di seminativi e prato pascolo.

Gli obiettivi di carattere naturalistico contenuti nel Piano di Gestione vigente della Riserva sono finalizzati a:

- conservare e recuperare le brughiere;
- contenere le specie esotiche invasive arboree, arbustive ed erbacee;
- conservare le stazioni delle specie animali e vegetali più minacciate o di elevata valenza naturalistica;
- conservare e ampliare le zone umide;
- conservare e ampliare la superficie dei prati da sfalcio;
- conservare e migliorare gli habitat forestali di elevata rilevanza naturalistica.

L'obiettivo del PRG per le restanti aree è la valorizzazione paesaggistica, economica e di fruizione collettiva di un ambito che nel tempo ha vissuto l'abbandono dell'attività agricola in favore del bosco di invasione, che caratterizza oggi gran parte dell'ambito, unitamente alla perdita di tracciati e percorsi storici, che rappresentano opportunità di riqualificazione.

Parte delle aree è gravata da uso civico e soggetta al vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 c. 1 lettera h, e normata dall'art. 24 del PRG.

2. Tipologie di intervento

Gli interventi ammessi sono MO, MS, RC, RE, NC con le modalità previste dall'art.25, c. 7, 8 e 9 della LR 56/77 smi e per gli aventi titolo indicati al c. 3 e 4 della LR stessa.

Per l'area della Riserva Naturale delle Baragge si applicano esclusivamente i disposti delle Misure di Conservazione Sitospecifiche di cui Piano di Gestione vigente.

Nelle aree interessate dalla Rete di connessione ecologica e paesaggistica, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 25 delle NDA.

3. Modalità di attuazione

Le previsioni di Piano si attuano con titolo diretto PD.

La previsione di impianti e strutture per il tempo libero e per attività sportive-ricreative, è soggetta a SUE, nel quale definire l'area interessata dall'intervento, le eventuali opere relative alla viabilità di accesso e le dotazioni territoriali previste comprensive delle eventuali misure di compensazione e mitigazione, con possibilità di attuazione per soggetti aventi titolo non compreso nelle figure di cui ai c.3 e 4 dell'art 25 L.R. 56/77 smi.

Sono sempre ammessi, nelle aree interessate dalla Rete di connessione ecologica e paesaggistica, gli interventi di compensazione ecologico-ambientale di cui all'art. 27 delle NDA, e di conservazione e manutenzione del suolo agricolo, con riferimento alle norme di PRG e nel rispetto dell'art 25 della LR 56/77 smi.

Sono ammessi gli interventi di decostruzione con riferimento alle modalità di cui all'art 8 della LR 16/2018 smi.

Aree boscate e Area SIC Baraggia di Piano Rosa

Gli interventi di trasformazione delle superfici boscate sono normate dalla LR 4/2009 smi. Ad integrazione delle norme di cui al presente articolo si richiamano i disposti dell'art. 24 della LR stessa.

Il PRG promuove gli interventi di reimpianto di colture che conservano la memoria storica del paesaggio, nel rispetto delle disposizioni regionali vigenti.

Ai sensi della LR 19/2009 ed ai sensi della Direttiva 2009/147/CEE; Direttiva 92/43/CEE Habitat"; DPR n. 357/1997 e LR 19/2009 smi il PRG individua il sito rete Natura 2000 – Baraggia di Piano Rosa SIC IT1150007, Zona Speciale di Conservazione, con Piano di gestione adottato con Delibera di Consiglio dell' Ente di gestione delle aree protette del Ticino e del Lago Maggiore n. 44 del 2.8.2017. La parte IV cap. 6 "Misure di Conservazione

Sitospecifiche" del Piano di Gestione contiene la normativa di attuazione, approvate con DGR n. 24-4043 del 10.10.2016 (modifiche all'art 40 della LR 19/2009), cui si rimanda.

Usi civici

Ai sensi dell'art. 14 del RR "attuazione del PPR del Piemonte", qualora il Comune intenda procedere alla sdemanializzazione dei terreni gravati ad uso civico (art 33 c. 19 Norme PPR, art 47 RR 8/R/2016 e art 3 c3 L 168/2017), il vincolo paesaggistico sulle zone gravate da usi civici permane in ogni caso.

4. Destinazioni d'uso

- area della Riserva delle Baragge: sono consentite esclusivamente l'attività agricola e le attività culturali e scientifico-ricreative compatibili con le attività agricole presenti
- aree interessate dalla Rete di connessione ecologica e paesaggistica: vedi art. 25
- altre aree: Vedi art. 20 e T8, T11 (compatibili con il paesaggio e nel rispetto delle prescrizioni qualitative)

5. Parametri quantitativi

- area della Riserva delle Baragge: inedificabile ai sensi dell'art 13 c.7a LR 56/77 smi
- altre aree: Vedi art. 20.
- Per gli impianti e strutture per il tempo libero si applicano i seguenti parametri, unicamente per edifici e strutture a servizio dell'attività insediata:
IC: 10% ST, con un massimo di mq 150 per edifici e strutture
H: 3,50 m per edifici, libera per strutture e impianti tecnici ritenuti indispensabili e compatibili con il paesaggio e l'ambiente
DC: minimo 5 m
DF: minimo 5 m
DS: minimo 5 m
I fabbricati accessori sono ammessi aduso esclusivo delle attività agricole, con una superficie massima di mq 15 e da realizzarsi con materiali naturali ed ecocompatibili, e rispettare il corretto inserimento paesaggistico.

6. Prescrizioni qualitative

- Gli interventi devono rispettare quanto previsto all'art. 20,25, 26, e 28 delle NDA, ed inoltre: gli impianti e strutture per il tempo libero (quali ad esempio percorsi attrezzati tipo avventura, aree attrezzate ristoro pic-nic, area per educazione ambientale e didattica, percorsi per attività sportive all'aperto: mountain bike, equitazione ecc.) devono garantire un corretto inserimento paesaggistico adottando le seguenti misure:
 - prevedere strutture fisse e manufatti di servizio realizzati preferibilmente con materiali ecocompatibili (es. legno), con impianto regolare, copertura preferibilmente con tipologia a falde e finiture non impattanti con il paesaggio;
 - adeguare con interventi di riqualificazione la viabilità di accesso ed individuare eventuali spazi a parcheggio e servizi pubblici ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 smi, da realizzarsi con pavimentazione permeabile;
 - evitare interventi in zone boscate con essenze di pregio o colture tradizionali, zone umide, aree di rispetto dei corsi d'acqua e aree di versante con pendenze elevate;
 - ripiantumare l'eventuale piantumazione danneggiata in fase di cantiere attraverso tecniche di rivegetazione e rinaturalizzazione mantenendo la continuità con gli habitat adiacenti;
 - mettere a dimora specie con preferenza per quelle più adattabili all'ambiente in cui si opera ed esclusione delle specie infestanti/invasive;
 - conservare le forme tradizionali di sistemazione del terreno collinare (quali terrazzamenti, ciglioni, ciglioni raccordati, ripiani, ecc.), al fine di valorizzare la trama del paesaggio tradizionale e quella dei crinali e delle dorsali collinari in cui si inseriscono;
- il nuovo impianto di vigneti o altre colture idonee, deve privilegiare le tipologie storicamente coltivati nell'areale, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - garantire la regimazione delle acque superficiali, il contenimento dei fenomeni franosi e del dilavamento dei pendii collinari, riproponendo sistemazioni di tipo tradizionale.

- i condotti di drenaggio delle acque devono essere ricondotti in un corpo ricevente adeguato, nel rispetto del sistema idrografico esistente, e del principio di invarianza idraulica applicato a tutta la superficie di pertinenza dell'intervento.

1. Caratteristiche e obiettivi

Rappresentano edifici o aree esistenti in zone classificate a differente destinazione d'uso, individuati dal PRG o ancorchè non presenti sulla cartografia di Piano, alla data di adozione del Progetto Preliminare.

Il PRG prevede la conservazione delle situazioni esistenti, con possibilità di trasformazione verso destinazioni d'uso coerenti con la zona normativa di insediamento.

2. Tipologie di intervento

- Con titolo abilitativo diretto PD: MO, MS, RC, RE
- con titolo convenzionato PCC: cambio di destinazione d'uso, SE

3. Modalità di attuazione

Con PCC si attuano gli interventi che comportano interventi di SE e di modifica della destinazione d'uso degli edifici con previsione delle relative dotazioni territoriali

4. Destinazioni d'uso

Esistenti, con possibilità di modifica della destinazione d'uso in coerenza con le destinazioni della zona normativa ove l'edificio è insediato

5. Parametri quantitativi

Si applicano i parametri delle zone normative consolidate per le destinazioni d'uso R e P, mentre, nelle aree agricole A, i rispettivi parametri di zona, comprensivi degli eventuali ampliamenti "una tantum" sono limitati alle parti fabbricative dell'edificio, in continuità dello stesso, senza possibilità di individuare nuovi corpi di fabbricati isolati.

Non sono ammessi fabbricati accessori, salvo il mantenimento delle superfici esistenti, con eventuali interventi di recupero.

6. Prescrizioni qualitative

Gli interventi devono rispettare quanto previsto all'art. 26 delle NDA.

Sono fatte salve le prescrizioni di carattere geologico-tecnico e acustico

CAPO III

TUTELA DEGLI ASPETTI CULTURALI, AMBIENTALI e PAESAGGISTICI

art. 23

Beni culturali e di interesse storico artistico

1. Caratteristiche e obiettivi

Rappresentano gli edifici ed aree individuati e tutelati ai sensi del DLgs 42/2004 ed i beni di interesse storico artistico riconosciuti dal PRG ai sensi dell'art. 24 della LR 56/77 s.m.i.

Il PRG riconosce tali beni come meritevoli di tutela e conservazione nel rispetto delle prescrizioni sovraordinate della normativa nazionale, del PPR e del PTP vigenti.

Il Repertorio dei beni storici e paesistici, di cui al PTP vigente, costituisce allegato conoscitivo e prescrittivo delle presenti NDA.

2. Tipologie di vincolo e riferimenti prescrittivi

L'elenco è riferito al censimento contenuto nel "Repertorio per i beni storici e paesistici" e nella tavola CON_PTP, cui si rimanda per i riferimenti e le prescrizioni sulla tipologia e modalità di intervento.

A. Beni immobili tutelati con Dichiarazione di interesse culturale: (ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 s.m.i (art. 13)

- A1. Resti ex "Castello" (bene non individuabile)
- A2. Resti ex "Chiesa di San Pietro" (bene non individuabile)
- A3. Edificio con annesso rustico in Via Mazzini

B. Beni immobili tutelati ex comma 5, Art. 10 D.Lgs. 42/2004 s.m.i (la cui epoca di costruzione risale ad oltre 70 anni)

- B1. Chiesa parrocchiale San Mamante
- B2. Oratorio di San Rocco
- B3. Ex Casa degli Spagnoli
- B4. Oratorio Madonna della Neve
- B5. Ex Asilo De Marchi – Boriolo
- B6. Scuole elementari
- B7. Ex municipio

C. Beni individuati ai sensi del 1° comma art. 24, L.R. 56/77 s.m.i.

- C1. Ex mulino
- C2. Ex "Distilleria Luoni"
- C3. Oratorio di San Pietro
- C4. Antica ghiacciaia in via Cavaglietto
- C5. Edicola in via San Michele
- C6. Edicola in via Cavaglietto

1. Caratteristiche e obiettivi

Gli articoli seguenti riportano le prescrizioni specifiche derivanti dall'adeguamento del PRG agli strumenti di pianificazione sovraordinata PTR, PPR, PTP.

Si richiamano le prescrizioni cogenti di cui alle schede specifiche contenute nel Catalogo dei Beni Paesaggistici del PPR, nonché le disposizioni di cui agli artt. 13,14,16,18,20,30,32,33,35,36,37,38,39,40,41 delle Norme del PPR, che si intendono prevalenti rispetto alle prescrizioni delle Norme di Piano.

Obiettivo del PRG è pianificare il territorio con attenzione alla qualità ambientale e paesaggistica ed alla minimizzazione dei rischi ambientali ed idrogeologici.

2. Elenco dei Beni di interesse paesaggistico DLgs. 42/04 e riferimenti prescrittivi

L'elenco è riferito alla tav. CON_PPR1 di raffronto dei contenuti del PPR, ed al censimento contenuto nel "Repertorio per i beni storici e paesistici" e nella tavola CON_PTP.

- c) Fiumi torrenti, corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m – sistema idrografico art 14 PPR. Sono individuati sulle tavole di PRG:
 - Torrente Agogna (D1)
 - Torrente Sizzone e Croso della Bertagnina/Torrente Sizzone (D2)
 - Torrente Rivo della Valle /Rio Bionda (D3)
 - Rio Rameno/Rio Romenorio (D4)
- f) Aree naturali protette – art 18 PPR. E' perimetrata sulle tavole di PRG l'area SIC/ZSC: Baraggia di Pian del Rosa (IT1150007) (D5)
- g) Territori coperti da boschi – aree boscate art 16 PPR. Individuati sulle tavole di PRG (D6)
- h) Zone gravate da usi civici – art 33 PPR. Individuate sulle tavole di PRG (D7)

Altri beni individuati a scala comunale e contenuti nel Repertorio dei beni paesistici di cui al PTP vigente:

- Roggia Molinara (D8)
- Fontana Arese (D9) con annesso antico lavatoio
- Percorsi di valorizzazione paesistica - PTP art. 2.11 (D10)

3. Elenco delle componenti e riferimenti prescrittivi

Con riferimento alle Norme di attuazione del PPR vigente sono individuate e tutelate sul territorio comunale le seguenti componenti paesaggistiche:

Sistema idrografico (art 14)

- Il PRG rappresenta nelle tav. "CON_PPR1" e "CON_PPR2" la componente paesaggistica "Sistema Idrografico" composto dal Torrente Agogna, Rio della Valle, Rio Romenorio, Torrente Sizzone costituito dai corsi d'acqua individuati al punto 2 e relative Zona fluviale interna", (art. 142 c.1 lett. C del D.Lgs 42/04 smi), ai sensi dell'art. 14 delle Norme del PPR. Tali fasce risultano graficamente indicative e dovrà esserne verificata, all'atto di ogni intervento edilizio, la corretta definizione con riferimento al posizionamento dell'alveo fluviale, e sulla base dell'Allegato C delle Norme del PPR.
- Il PRG in corrispondenza dei corsi d'acqua, ai sensi della LR 56/77 e smi art. 29 lett. b) e c) definisce una fascia di rispetto con caratteristiche di inedificabilità, come riportata negli elaborati geologico – tecnici. Per gli interventi ammessi si rimanda all'art. 28 delle presenti Norme.
- Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua di cui al comma 2 è consentita la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, la conservazione dello stato naturale o delle coltivazioni agricole sempre nel rispetto delle norme idrogeologiche e sismiche.

- Il rilascio dei titoli abilitativi per trasformazione del suolo e/o intervento edilizio all'interno delle aree di cui al comma 1 è subordinato all'autorizzazione paesaggistica, ai sensi degli art. 142 e 146 del D.Lgs 42/04 smi.
- All'interno delle zone fluviali "interne", ferme restando le prescrizioni del PAI, nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, valgono le seguenti prescrizioni:
 - le eventuali trasformazioni devono garantire la conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il corso d'acqua, anche mediante misure mitigative e compensative atte alla ricostituzione della continuità ambientale del fiume e al miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche, tenendo conto altresì degli indirizzi predisposti dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI e di quelli contenuti nella Direttiva Quadro Acque e nella Direttiva Alluvioni.
 - la realizzazione degli impianti di produzione idroelettrica deve rispettare gli eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, nonché l'eventuale presenza di contesti storico-architettonici di pregio ed essere coerente con i criteri localizzativi e gli indirizzi approvati dalla Giunta regionale.
 - le opere di protezione delle sponde devono essere effettuate con tecniche di ingegneria naturalistica e devono prevedere la continuità ecologica e paesaggistica dell'ecosistema fluviale.
 - In presenza di tessuti edificati storicamente consolidati o di manufatti di interesse storico, eventuali interventi dovranno essere rivolti alla conservazione e valorizzazione dei manufatti stessi, nonché alla continuità delle cortine edilizie poste lungo fiume.
 - all'interno delle zone fluviali "allargate", gli interventi di trasformazione del suolo, di rigenerazione e riqualificazione urbana devono prevedere la conservazione oppure realizzazione di aree verdi, anche funzionali alle connessioni ecologiche.

Aree boscate (art. 16)

- Il PRG rappresenta nelle tav. "CON_PPR1" e "CON_PPR2" la componente paesaggistica "Territori coperti da foreste e da boschi" derivanti dalla Carta Regionale Forestale (anno 2016), ai sensi dell'art. 16 delle Norme PPR, disciplinata dagli artt. 20 e 21 "aree agricole".
- Si considerano bosco le superfici del territorio comunale che presentano i requisiti di cui alle disposizioni normative vigenti, art. 3 della LR 4/2009 e D.Lgs 34/2018. smi, oggetto di tutela ai sensi dell'art. 142 c.1 lett. g) del D.Lgs 42/2004 smi.
- La componente paesaggistica "Territori coperti da foreste e da boschi" riportata sulle tavole del PRG ha valore indicativo dell'effettiva consistenza all'atto di elaborazione dello strumento urbanistico. La dinamica evolutiva dell'area boscata va verificata in riferimento allo stato dei luoghi dal momento in cui viene avviata una procedura di trasformazione del suolo e/o intervento edilizio.
- Gli interventi di trasformazione del suolo e/o intervento edilizio ammissibili nelle aree di cui al comma 3 sono quelli previsti per le rispettive zone di piano interessate dall'area boscata, e soggetti alla disciplina in materia di compensazioni forestali, ai sensi dell'art. 19 della Lr.R. 4./2009 smi ed all'art. 16 delle Norme PPR.
- Il rilascio dei titoli abilitativi per trasformazione del suolo e/o intervento edilizio è subordinato all'autorizzazione paesaggistica, ai sensi degli art. 142 e 146 del D.Lgs 42/04 smi.
- I boschi identificati come habitat d'interesse comunitario ai sensi della Direttiva 92/43/CEE e che sono ubicati all'interno dei confini del sito denominato "SIC/ZSC: Baraggia di Pian del Rosa (IT 1150007) – Rete Natura 2000 – dal 2014 UNESCO – Riserva della Biosfera MAB" (Ente di gestione delle Aree protette del Ticino e del Lago Maggiore) costituiscono ambiti di particolare interesse e rilievo paesaggistico in cui si applicano le disposizioni del Piano di Gestione (riferimento anno 2017), se non in contrasto con le prescrizioni del PPR.
- Gli interventi che comportino la trasformazione delle superfici boscate devono privilegiare soluzioni che consentano un basso impatto visivo sull'immagine complessiva del paesaggio e la conservazione dei valori storico-culturali ed estetico-percettivi del contesto, tenendo conto anche della funzione di intervallo fra le colture

agrarie e di contrasto all'omogeneizzazione del paesaggio rurale di pianura e di collina.

aree naturali protette (art. 18)

- Il PRG rappresenta nella tav. "CON_PPR2" la componente paesaggistica "Area naturale protetta – SIC/ZSC: Baraggia di Pian del Rosa (IT 1150007) – Rete Natura 2000 – dal 2014 UNESCO – Riserva della Biosfera MAB", ai sensi dell'art. 18 delle Norme del PPR, disciplinata dall'art. 21 "aree agricole di valorizzazione paesaggistica"

tutela archeologica (art. 23 c. 4)

- Il PRG riconosce i seguenti beni soggetti a rischio di rinvenimento archeologico:
 - tracciato degli assi viari antichi ricompreso nel NAF,
 - edifici di culto di antica fondazione, presenti nel NAF,In questi ambiti i progetti che prevedono attività di scavo devono essere sottoposti preventivamente al parere della Soprintendenza. Si richiamano inoltre i disposti del DLgs 42/04 e DLgs 50/2016 in relazione alla "verifica preventiva dell'interesse archeologico per opere pubbliche e di interesse pubblico, comprese le opere di urbanizzazione.

usi civici (art. 33)

- Il PRG rappresenta nella tav. "CON_PPR1" la componente paesaggistica "Usi civici", individuati ai sensi dell' art. 142 c.1 lett. h del D.Lgs 42/2004 s.m.i , come risultanti dagli Atti documentali di identificazione predisposti dal Comune ai sensi dell'art. 33 del PPR, disciplinata dall'art. 21 "aree agricole di valorizzazione paesaggistica"
- Tutti gli eventuali interventi da effettuarsi nelle aree di cui al comma 1 sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica, ai sensi degli art. 142 e 146 D.Lgs 42/2004.
- Ai sensi dell'art. 14 (Usi civici) del Regolamento 4/R/2019 attuativo del Ppr "Qualora il Comune intenda procedere ai sensi dell'articolo 33, comma 19, delle NdA del Ppr e dell'articolo 47 del regolamento regionale 27 giugno 2016 n. 8/R in materia di usi civici, come previsto dall'articolo 3, comma 3, della legge 20 novembre 2017 n. 168, recante "Norme in materia di domini collettivi", il vincolo paesaggistico sulle zone gravate da usi civici ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera h) del Codice permane in ogni caso", senza alcuna verifica della sussistenza dell'interesse paesaggistico secondo le procedure di cui agli artt. 138 e seguenti del D.lgs. 42/2004.

Con riferimento alle Norme del PTP vigente (art. 2.11) sono oggetto di tutela:

- la rete dei percorsi di valorizzazione paesistica, con particolare riferimento ai tracciati interpoderali individuati sulle tavole di PRG costituenti elementi della rete di connessione ecologica e paesaggistica normati all'art 25 comma 5;
- il tracciato della fontana Arese interconnesso con l'antico lavatoio, per il quale è prescritto l'intervento di risanamento conservativo.

1. Caratteristiche e obiettivi

Rappresentano le aree inedificate esterne al centro abitato ricomprese nelle Aree agricole, che costituiscono gli elementi prioritari della rete ecologica e paesaggistica di livello sovraordinato, formata da:

- gli ambiti individuati come elementi principali della Rete Ecologica Provinciale, con riferimento al PTP vigente ed alle aree "sorgente", definite dal progetto Novara in Rete, con caratteristiche boscate e lungo i corsi d'acqua principali;
- l'area protetta del SIC Baraggia di Piano Rosa (con presenza di aree boscate di pregio);
- le aree agricole interposte tra il margine urbano e l'ambito collinare, caratterizzato da elementi naturalistici e paesaggistici urbani (corsi d'acqua, sistema del verde urbano) e da tracciati interpoderali agricoli e collinari di interesse paesaggistico che contribuiscono a creare il collegamento tra la rete ecologica extraurbana e la rete urbana.

Il PRG definisce il disegno della Rete di connessione ecologica e paesaggistica a scala comunale (REC), strutturata sugli elementi prioritari con funzione non solo ecologica-naturalistica ma anche paesaggistica, in conformità con gli obiettivi di tutela dell'ecosistema naturale previsti dal PTP, PTR e PPR.

2. Tipologie di intervento

MO, MS, RC, D, RE per gli edifici esistenti. NC esclusivamente per fabbricati accessori all'attività agricola produttiva o per finalità culturali-ricreative e per il tempo libero, con le caratteristiche di cui alle "prescrizioni specifiche" del presente articolo

3. Modalità di attuazione

Sono previsti interventi di conservazione, miglioramento e ampliamento della rete ecologica da attuarsi mediante:

- Progetti di iniziativa pubblica nel rispetto ed in attuazione degli obiettivi degli strumenti di pianificazione sovraordinata (PTR, PPR, PTP e Progetto Novara in Rete DGR 8-4704 del 27.02.2017) e del PRG,
- Interventi di Compensazione ecologico-ambientale di cui all'art 27 delle NDA,
- Interventi di conservazione e manutenzione del suolo agricolo, con riferimento alle norme di PRG e nel rispetto dell'art 25 della LR 56/77 smi,

Sono ammessi gli interventi di decostruzione con riferimento alle modalità di cui all'art 8 della LR 16/2018 smi.

4. Destinazioni d'uso

Le aree sono inedificabili, salvo la possibilità di utilizzo di superfici ai fini del computo di SL per abitazioni rurali, mediante trasferimento in aree agricole edificabili. La possibilità è ammessa ove non vi siano previsioni di attuazione per servizi pubblici o per impianti di interesse pubblico non altrimenti localizzabili.

E' consentito il cambio di destinazione d'uso connesso all'attività agricola o agrituristica nel rispetto dell'art. 20 delle NDA

5. Prescrizioni specifiche

Gli interventi devono rispettare quanto previsto all'art. 26 delle NDA per gli spazi aperti.

Sono incentivati:

- il mantenimento degli elementi di naturalità presenti, nel rispetto delle norme di sicurezza idrogeologica lungo i corsi d'acqua e delle funzioni di controllo e manutenzione delle sponde e degli alvei;
- l'integrazione ed il miglioramento della copertura boschiva, secondo gli schemi della selvicoltura naturalistica
- l'impianto di nuove piantumazioni con siepi e filari utilizzando specie autoctone, nel rispetto delle distanze minime dai corsi d'acqua di cui all'art 133 RD 368/1904;
- la rimozione di manufatti ed opere in contrasto ambientale, atte a favorire la deframmentazione degli elementi prioritari costituenti la REC.

Nelle aree interessate dalla REC è vietata ogni opera comunque suscettibile di alterare – od anche soltanto disturbare – l'equilibrio ecosistemico e la biocenosi ovvero di precludere o

diminuire l'esplicazione delle funzioni ecologiche del suolo e del soprasuolo. Sono inoltre vietate tutte le attività anche solo potenzialmente idonee ad incidere negativamente sul consolidato statuto dei luoghi e sull'idoneità degli stessi ad esprimere valori estetico-formali ed identitari.

Sono inoltre vietate:

- le attività di sfruttamento dell'energia eolica e solare ed ogni attività diversa dalla prosecuzione della produzione agricola e forestale attiva al momento di entrata in vigore del PRG,
- le attività di matrice agro-forestale atte a produrre l'effetto di incidere negativamente – anche in conseguenza dei ritmi dei cicli di taglio – sulla attitudine della massa boscata a concorrere alle dinamiche ecologiche e paesaggistiche. La prosecuzione delle attività agricole in atto non può esplicarsi mediante la formazione di manufatti, ancorché a carattere temporaneo, ad esclusione delle pertinenze dei manufatti esistenti.

Sono consentiti:

- la delimitazione dei fondi effettivamente coltivati a protezione delle coltivazioni con staccionate in legno a disegno tradizionale direttamente infisse nel suolo, di altezza non superiore a m. 1, con esclusione di opere cementizie, fatte salve le sole fondazioni non sporgenti dal suolo ed incassate nello stesso; sono ammesse altresì altre tipologie costruttive in legno su indicazione della commissione paesaggio. Deve comunque sempre essere garantita la piena e indisturbata transitabilità della fauna selvatica. Nelle porzioni boscate è vietata ogni forma di recinzione,
- il recupero, ripristino e manutenzione dei tracciati interpodereale agricoli e collinari, con particolare riferimento ai percorsi di interesse storico e paesistico che il PRG intende valorizzare sotto il profilo di tutela documentaria e di fruizione collettiva, per i quali deve essere attuata la manutenzione costante della pavimentazione e della segnaletica con utilizzo di materiali compatibili con il contesto, e garantita la percorribilità in sicurezza;
- la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, da attuarsi preferibilmente nel recupero e riuso della viabilità interpodereale e vicinale eventualmente già presente, con pavimentazione naturale o in misto stabilizzato; l'utilizzo di tracciati che interessano le alzaie delle rogge consortili dovrà essere concordato con l'Ente gestore;
- la manutenzione della viabilità stradale esistente compreso il rifacimento del manto in asfalto o opere di sistemazione necessarie a garantire livelli di sicurezza, favorendo interventi di deimpermeabilizzazione per i tracciati non più in uso e la realizzazione di attraversamenti per la microfauna;
- la realizzazione di strutture leggere in legno o materiali naturali ad uso accessorio, per un massimo di mq 15, senza realizzazione di nuove strade di accesso, prevedendo un adeguato inserimento paesaggistico e favorendo il riuso o l'integrazione di strutture già esistenti.

La formazione di infrastrutture, insuscettibili di diversa collocazione, deve essere accompagnata da adeguate misure mitigatorie e compensative, capaci di assicurare il mantenimento delle funzioni ecologiche, segnatamente, della connettività. Il correlativo progetto definitivo deve essere comunque sottoposto a procedura di impatto paesistico e di tale procedimento deve essere preventivamente informata la Provincia di Novara, la quale esprime un parere circa la compatibilità delle soluzioni progettuali con gli obiettivi della Rete Ecologica entro quarantacinque giorni dalla ricezione della documentazione. Durante le attività di cantiere preordinate alla formazione delle opere di cui al presente comma devono essere adottate tutte le misure necessarie alla piena ed effettiva salvaguardia della connettività, sulla cui adeguatezza si esprime la Provincia di Novara nell'ambito del parere di cui al presente comma.

art. 26 Prescrizioni qualitative per gli interventi sugli edifici e gli spazi aperti

1. Le presenti norme si intendono complementari rispetto alla parte seconda del RET che in ogni caso prevale in caso di discordanza o contrasto

disposizioni per gli edifici

2. Gli interventi previsti dovranno evitare compromissioni della qualità del paesaggio urbano e rurale limitrofo, con attenzione alla composizione urbanistica ed architettonica dei nuovi volumi, la valorizzazione delle tipologie insediative, la scelta dei materiali e dei trattamenti cromatici superficiali. A garanzia di un corretto inserimento delle volumetrie nel contesto del margine urbanizzato si richiamano i contenuti dei:
 - Criteri e indirizzi per la tutela del paesaggio, approvato con DGR n. 21-9251 del 5 maggio 2003 e pubblicato sul BUR n. 23 del 5 giugno 2003;
 - Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia e Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale, approvati con DGR n. 30-13616 del 22 marzo 2010.
3. Gli edifici accessori (art. 4 NDA) devono essere realizzati preferibilmente in accorpamento all'edificio principale e in armonia con i caratteri tipologici e morfologici dello stesso. Nelle aree di antica formazione, le autorimesse devono essere ricavate unicamente al piano terra degli edifici esistenti o se ammessi con la formazione di bassi fabbricati in appendice agli stessi in maniera di garantire un inserimento organico al contesto ambientale circostante. Nelle aree residenziali e agricole è vietata l'installazione di accessori in metallo e affini.
4. Nel sottosuolo delle aree pubbliche indicate nelle tavole di Piano come destinate a parcheggi, potranno essere realizzate, direttamente dal Comune o da cooperative, enti o privati, su progetto approvato dal comune ai sensi dei commi precedenti, autorimesse.
5. E' ammessa la costruzione di fabbricati interrati, nel rispetto delle prescrizioni geologico tecniche di zona, al di sotto di edifici fuori terra o indipendenti da essi, integrata nel contesto dello spazio aperto circostante e con l'obbligo di pavimentare o inerbire in maniera adeguata la copertura,
6. Per le edificazioni su terreni in pendenza non è ammesso scavo e riporto di terra che comporti costruzioni di muri ed opere di contenimento di altezza superiore a quelli previsti dal RET vigente
7. Le strutture sportive e per il tempo libero private (piscine, campi da gioco, pergolati ecc. devono essere realizzate quali pertinenze esclusive degli edifici principali annessi ed essere armonizzate e proporzionate con il contesto ambientale di riferimento, nei rispetto dei parametri e vincoli previsti dal PRG.

Disposizioni per gli spazi aperti

8. Per la realizzazione di qualsiasi opera a verde, dovrà essere privilegiato l'utilizzo di essenze arboreo-arbustive autoctone idonee, evitandola piantumazione di specie arboreo-arbustive inserite nella D.G.R. n. 33-5174 del 12.06.2017, al fine di limitare l'espansione delle specie vegetali alloctone esotico-invasive.
9. In caso di impiego di terreno proveniente da altri siti per il recupero e la ricostruzione di aree prative interferite da cantieri, occorre prestare attenzione all'eventuale impiego di terreno proveniente da altri siti verificando che lo stesso non contenga elementi riproduttivi che possano vegetare ed insediare sul posto, di specie alloctone esotico-invasive di cui alla sopracitata D.G.R..
10. Nei piazzali e nei parcheggi, sia privati che pubblici, almeno nelle aree di stazionamento dei veicoli, e per i fossi d'infiltrazione, laddove possibile, è reso obbligatorio l'utilizzo di soluzioni progettuali specifiche per le aree pavimentate in modo da garantire permeabilità e parziale inerbimento, individuando il materiale che meglio si adatta al

contesto, alle condizioni climatiche del luogo, alla resistenza e solidità, secondo criteri funzionali ed estetici.

disposizioni per la sostenibilità energetica

- 11.** La disposizione dei volumi di nuova costruzione dovrà essere definita in funzione al più favorevole utilizzo di energia solare. Nelle scelte progettuali si dovrà porre attenzione al trattamento delle superfici esterne ed alla progettazione dell'involucro dell'edificio per la regolazione del microclima, evitando gli effetti negativi del surriscaldamento e garantendo il massimo comfort abitativo.
- 12.** Per il contenimento dell'inquinamento luminoso derivato dagli impianti di illuminazione pubblica è obbligatorio l'utilizzo di lampade a basso consumo con tipologia a LED o al sodio ad alta pressione e utilizzo di corpi illuminanti che limitano l'irraggiamento diretto verso la volta celeste.
- 13.** Si dovranno privilegiare impianti di recupero delle acque meteoriche per usi non domestici (da utilizzare ad esempio per subirrigazione), integrati da sistemi di dispersione nel suolo e produrre un'adeguata documentazione idrogeologica che attesti l'efficacia del sistema di smaltimento e dispersione al fine di tutelare la falda acquifera, nel rispetto della DGR n. 12-6441 del 2.2.2018.
- 14.** Su tutto il territorio comunale vi è l'obbligo di rispettare le disposizioni in materia di risparmio energetico in merito agli Impianti termici previsti dal Nuovo Piano Stralcio per il Riscaldamento Ambientale ed il Condizionamento. Tale prescrizione è derogabile, nei seguenti casi specifici:
 - edifici soggetti a vincolo ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs 42/04 e, nelle aree sottoposte a vincolo di carattere storico-ambientale derivante dall'applicazione di norme sovracomunali o dal PRG;
 - edifici ed aree vincolati ai sensi dell'art. 24 della LR 56/77, fatta salva la verifica che il rispetto delle prescrizioni relative al contenimento dei consumi energetici non implichi alterazioni del loro aspetto, con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici, e previo parere della Commissione Paesaggistica Comunale.
- 15.** Tutti gli interventi che interessano edifici o spazi aperti devono rispettare le vigenti norme sovraordinate e allegate al PRG in materia di Acustica e per gli aspetti Geologico-tecnici

1. Il PRG individua le seguenti misure prioritarie per la compensazione ecologico-ambientale, in coerenza con le prescrizioni derivanti dal processo di Valutazione Ambientale Strategica, e con riferimento alle dotazioni territoriali di cui alla L.r 56/77 :
 - opere di riassetto idrogeologico lungo sponde o corsi d'acqua minori, in coerenza con lo Studio geologico allegato al PRG
 - opere di miglioramento boschivo e di riqualificazione di aree degradate e/o di particolare fragilità ambientale, fasce tampone vegetate riparie, prioritarie per la costruzione della "Rete di connessione ecologica e paesaggistica" prevista dal PTP e dal PPR;
 - opere di ripristino e sistemazione della rete sentieristica ciclabile e pedonale di interesse storico paesistico e di fruizione turistica;
 - opere puntuali di riassetto territoriale di versanti, in zone di rischio individuate dallo Studio geologico allegato al PRG;
 - opere di piantumazione e sistemazione a verde di aree a parco, giardini e/o di filari arborei.
2. Le misure di compensazione si attuano per interventi in aree di nuovo impianto e ristrutturazione urbanistica, soggetti a SUE, esterni alla perimetrazione del centro abitato, e definiti nell'ambito della convenzione tra Comune e soggetto attuatore, in base alla superficie dell'ambito ed alle caratteristiche dell'intervento, con possibilità di prevedere anche la monetizzazione alternativa alla realizzazione delle opere richieste.
3. Nell'ambito della convenzione di attuazione del SUE sono definite le opere di compensazione oltre ai parametri quantitativi e localizzativi riportati in appositi elaborati, la cui realizzazione dovrà essere ultimata in sede di verifica e/o collaudo delle opere di urbanizzazione. In caso le opere di compensazioni prevedano impianti di essenze arboree, devono essere compresi anche 5 anni di manutenzione post impianto.
4. Le superfici sulle quali sono previste opere di compensazione ecologico-ambientale sono determinate con riferimento all'indice di ICE (art. 4 NDA) ovvero per:
 - Area Res SUE pari al 50% della quota ST impermeabilizzata,
 - Area Tes SUE pari al 70% della quota ST impermeabilizzata,Le eventuali superfici per servizi pubblici a verde non computano nell'indice di compensazione ecologico-ambientale.
5. Nei territori coperti da foreste e da boschi per la realizzazione delle azioni di compensazione ecologica valgono le disposizioni agli art. 13 e 19 della LR 4/2009 e smi e le indicazioni riportate nel "Regolamento forestale di attuazione dell'art. 13 della LR 4/2009 (Gestione e promozione economica delle foreste) emanato con D.P.G.R. 20 settembre 2011 n. 8/R e smi.
6. Le opere di riassetto o ripristino idrogeologico dovranno prioritariamente essere realizzate con criteri di ingegneria naturalistica, nel rispetto della corretta regolazione idraulica e in maniera da non creare ostacolo alle opere di manutenzione ordinaria delle sponde e degli alvei dei corsi d'acqua.
7. Per le modalità e i criteri di realizzazione delle fasce tampone vegetate riparie, si deve fare riferimento a quanto riportato nella DGR n. 34-8019 del 7.12.2018.
8. Il PRG definisce le seguenti misure di mitigazione ambientale, in coerenza con le prescrizioni derivanti dal processo di Valutazione Ambientale Strategica, per gli interventi nelle aree di nuovo impianto e di completamento (a destinazione produttiva) esterni o a margine della perimetrazione del centro abitato:

- migliorare le prestazioni energetiche dell'edificio (per interventi RE e SE) con riferimento a classi superiori alla A, al risparmio idrico ed al contenimento dell'inquinamento luminoso ed acustico
 - introdurre indici IPF/IPT per superfici permeabili e pavimentazioni drenanti
 - introdurre indice IA di densità arborea
 - individuare sistemi di raccolta e smaltimento dei rifiuti
- 9.** Gli interventi di nuova costruzione dovranno garantire l'invarianza idraulica e la gestione dello smaltimento delle acque meteoriche dimostrando che l'intervento non comporta la riduzione dei tempi di corrivazione, l'aumento della velocità dei deflussi e l'aumento della portata delle acque superficiale nella sezione di recapito a valle degli interventi.
- 10.** Negli interventi di NC e ove il PRG prescrive l'applicazione dell'IA e del ICE, sono escluse le specie esotiche invasive di cui alla DGR 33-5174 del 12.06.2017.
- 11.** Gli interventi soggetti a PCC o a SUE, all'interno del perimetro del centro abitato, possono prevedere opere di mitigazione finalizzate alla minimizzazione degli impatti paesaggistici e all'incremento di qualità ambientale del tessuto consolidato e di completamento.
- 12.** E' facoltà del Comune predisporre apposito Regolamento finalizzato all'individuazione di ulteriori parametri quantitativi e modalità di gestione degli interventi di compensazione e mitigazione ambientale. In caso di approvazione il presente Regolamento integra automaticamente quanto prescritto al presente articolo.

CAPO IV TUTELA DEGLI ASPETTI IDROGEOLOGICI E SISMICI

art. 28 disposizioni derivanti dallo studio geologico sul territorio comunale

1. Riassumono tutte quelle norme che vincolano il territorio comunale di carattere geologico, geomorfologico, idrogeologico e idraulico ricavate dalle indagini di supporto alla Variante Generale di PRG estesa all'intero territorio comunale.

La normativa geologica è stata sviluppata ai sensi delle seguenti leggi e norme, che rappresentano anche il quadro normativo di riferimento:

- L. R. 5 dicembre 1977, n° 56 e ss.mm.ii.
- Circolare del Presidente della Giunta Regionale 8 maggio 1996, n° 7/LAP
- Nota Tecnica Esplicativa alla Circolare P.R.G. 8 maggio 1996 n° 7/LAP
- Circolare del Presidente della Giunta Regionale 18 luglio 1989, n° 16/URE
- Circolare del Presidente della Giunta Regionale 6 luglio 1999, n° 8 PET
- Deliberazione della Giunta Regionale n. 64-7417 del 7 aprile 2014
- Deliberazione della Giunta Regionale n. 18-2555 del 9 dicembre 2015
- Direttiva 2007/60/CE, "Direttiva alluvioni", recepita con D.lgs. 49/2010

Ogni costruzione è soggetta alle norme del Decreto Ministero LL.PP. 17 gennaio 2018 "Aggiornamento delle «Norme tecniche per le costruzioni»".

1. CLASSI DI ZONIZZAZIONE GEOLOGICO-TECNICA

Ai sensi della Circolare PGR 7/LAP/1996, il territorio comunale è suddiviso in classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica rappresentate graficamente nelle tavole 9 (scala 1:10.000) ~~e 10 (scala 1:5.000)~~ "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" e normate dal presente testo.

Sono fatte salve le limitazioni all'attività di trasformazione prevista dall'art. 9 delle NTA del PAI.

L'utilizzazione ai fini urbanistici di queste aree è condizionata all'accertamento della compatibilità dell'opera/utilizzazione urbanistica in progetto, secondo le specifiche indicazioni di seguito riportate.

2.1. CLASSE I

Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche.

Ogni nuova opera da realizzare sarà soggetta alle prescrizioni contenute nel D.M. 17.01.2018 "Aggiornamento delle «Norme tecniche per le costruzioni»", atte a definire le caratteristiche geotecniche dei terreni.

Le nuove edificazioni nei territori inclusi in questa classe sono comunque da ritenersi soggetti a eventuali vincoli presenti, quali ad esempio quello relativo alle zone di salvaguardia del pozzo idropotabile.

2.2. CLASSE II

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e il rispetto di modesti accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

A questa classe è ascritto il settore di territorio caratterizzato da differenti condizioni di pericolosità, ancorché moderata. Alcune aree possono essere condizionate da più fattori concomitanti.

Nuovi interventi sono condizionati dal rispetto del D.M. 17.01.18, dalla caratterizzazione geotecnica e idrogeologica di dettaglio dei terreni in esame e dall'accertamento della

compatibilità dell'opera o utilizzazione in progetto secondo le specifiche indicazioni di seguito riportate.

La campagna di indagini dovrà essere definita dal geologo incaricato in funzione delle problematiche da analizzare, della tipologia e delle dimensioni dell'intervento da realizzare.

La relazione geologica e la relazione geotecnica dovranno analizzare dove necessario la stabilità delle aree sia in fase di cantiere che a intervento realizzato.

È stata introdotta una suddivisione a questa classe indicata come classe IIA, relativa esclusivamente alle aree esondabili del T. Sizzone.

Sono ascritte alla classe II:

- aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità media o moderata, ovvero aree inondabili da acque con bassa energia e tiranti modesti (indicativamente <40 cm) legate a esondazione del reticolo artificiale di pianura e a bassa probabilità di inondazione;

- aree caratterizzate dalla bassa soggiacenza della falda superficiale, con un valore minimo ≤ 3 metri, e conseguente diminuzione delle caratteristiche geotecniche dei terreni: localizzate agli estremi settentrionali (C.^{na} Ambrogio) e meridionali (C.^{na} Monastero). Si sottolinea che, in concomitanza di una falda freatica piuttosto superficiale, devono essere adottate, in caso di scavi, tutte le cautele e le prescrizioni dettate dalle normative vigenti: sono quindi necessarie indagini geognostiche puntuali per verificare la parametrizzazione geotecnica locale dei terreni, indagini idrogeologiche per valutare a livello locale la soggiacenza della falda con relativa relazione geologico-tecnica e idrogeologica che individuino anche le soluzioni tecniche da adottare sia per quanto riguarda la tipologia di fondazioni che per la stabilità degli scavi. Le medesime considerazioni valgono per le aree costituite da materiali a granulometria da fine a medio-fine (limi, limi sabbiosi e sabbie fini – Limi, limi argillosi e limi sabbiosi – Torbe).

- aree moderatamente acclivi rientrano la maggior parte delle aree in Baraggia e le fasce di raccordo delle aree maggiormente acclivi e le aree sub pianeggianti (tale fascia presenta un'estensione di 10 metri ed è posta lungo la fascia di sicurezza di 20 m in classe IIIA al piede e al ciglio della scarpata vera e propria): l'utilizzazione di queste aree è subordinata a una serie di indagini specifiche; dovranno essere eseguite indagini geognostiche e geotecniche di dettaglio che ricostruiscano la successione stratigrafica dei terreni, la loro caratterizzazione geotecnica e verifiche di stabilità di corredo a una relazione geologica e geotecnica atte ad analizzare e accertare la compatibilità della trasformazione urbanistica e delle opere in progetto con la stabilità delle aree, quest'ultima per i terreni disposti su pendii. Particolare attenzione dovrà essere posta anche alla regimazione delle acque meteoriche, al fine di evitare l'innescò di erosioni accelerate su pendio. Per le fasce prossime ai pendii, sebbene queste zone siano talora pressoché pianeggianti o poco acclivi, la presenza di versanti limitrofi a elevata acclività impone di accertare la stabilità delle scarpate sia in fase di cantiere sia a intervento realizzato. Dovrà essere predisposta una relazione geologica e geotecnica, corredata da indagini geognostiche e verifiche di stabilità delle scarpate, che accerti il grado di sicurezza dei terreni in relazione al progetto (sia in fase di cantiere che a intervento realizzato) e individui le eventuali soluzioni tecniche da adottare per garantirne la stabilità. La relazione dovrà inoltre analizzare la corretta regimazione delle acque meteoriche.

Sono ascritte alla classe IIA:

- parte delle aree comprese nelle fasce del P.A.I. (soggette ad allagamenti a bassa energia): a Ovest del T. Sizzone, compresa tra la fasce C e B del P.A.I. relative all'Agogna: tale area è classificata come **Em_A**, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità media o moderata, ovvero aree inondabili da acque con bassa energia e tiranti modesti (indicativamente <40 cm) legate a bassa probabilità di inondazione. Questa classe prevede una vincolistica specifica assoggettata a un piano esecutivo di verifica dello stato dei luoghi (aree in rilevato-strada alzaia) e alla realizzazione di una quota di imposta del piano di calpestio a un minimo di 80 cm rispetto all'attuale p.c. così da tutelare l'eventuale edificato.

In particolare in entrambe le classi (II e IIA) è necessario evitare la realizzazione di locali interrati nelle aree soggette a interferenza con la falda e nelle aree soggette a fenomeni di allagamento (cfr. p.to 4.5 della NTA alla C.P.G.R. 7/LAP/1996).

Nei settori con presenza di riporti, le indagini dovranno prevedere l'esecuzione di prove di classificazione (granulometrie, aerometrie, ecc.) relative sia ai terreni di riporto sia a quelli di appoggio, da affiancare alle indagini geonostiche precedentemente richiamate.

2.3. CLASSE IIIA

Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inadatte a nuovi insediamenti (aree dissestate, in frana, in frana, potenzialmente dissestabili o soggette a pericolo di valanghe, aree alluvionabili da acque di esondazione ad elevata energia). Per le opere di interesse pubblico riguardanti le infrastrutture lineari o a rete e le relative opere accessorie riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, le norme del PRG devono contenere indicazioni specifiche circa la tipologia di opere ammesse e, eventualmente, le modalità per la loro attuazione. Pertanto, nelle fasi di approvazione o autorizzazione delle opere, non verrà rilasciato parere regionale in merito a quanto già definito dalla norme del PRG.

Comprende differenti aspetti di seguito analizzati.

Fascia di rispetto degli alvei attivi naturali e artificiali, stimata in base a valutazioni di tipo geomorfologico, alle dinamiche esistenti e alle dimensioni dei corsi d'acqua stessi, nella quale è inibita la realizzazione di nuove edificazioni e, in generale, ogni intervento edificatorio che vada ad aumentare il carico antropico esistente e/o possa modificare in qualsiasi modo l'andamento attuale del corso d'acqua, ad eccezione ovviamente delle opere di riassetto.

Al reticolo idrografico minore, rappresentato dai Rii Romenorio, della Valle (Rio Remme) sono state attribuite delle fasce di rispetto di ampiezza variabile, in quanto coincidenti con le aree esondabili degli stessi corsi d'acqua. Si puntualizza che tali aree sono state tracciate come inviluppo dei meandri formati dagli impluvi o basandosi su evidenze geomorfologiche.

Alla Roggia Molinara, Roggia Lanca e alla Gora Arese, nei tratti sia a cielo aperto sia intubati, sono state assegnate fasce di rispetto di 10 m da ciascuna sponda; i corsi d'acqua affluenti nel Rio della Valle e Rio Romenorio presentano una fascia di rispetto di 10 m da ciascuna sponda; alla Roggia Zucchetta, ubicata nel capoluogo, è stata attribuita invece, una fascia di 5 metri da ciascuna sponda.

A tutti i corsi d'acqua artificiali minori presenti sul territorio, non evidenziati in carta, è stata attribuita una fascia di rispetto di 5 m da ciascuna sponda.

Fanno eccezione a quanto detto sopra il *Torrente Agogna*, al quale vengono applicate le fasce A e B del P.A.I. e le prescrizioni indicate nell'apposita normativa, e il *Torrente Sizzone*, relativamente alle aree di esondazione.

Si ricorda che per i corsi d'acqua vale sempre quanto previsto dall'Art.96 del Testo Unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie "TESTO UNICO DELLE ACQUE SOGGETTE A PUBBLICA AMMINISTRAZIONE" approvato con Regio Decreto N. 253 del 25 luglio 1904. L'Art. 96 così recita (si riporta fedelmente il testo) "Sono lavori ed atti vietati in modo assoluto sulle acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese i seguenti:

- a) Le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e lo smovimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori come sopra, minore di quella di stabilità dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline a distanza minore di metri quattro per le piantagioni e smovimento del terreno e di metri dieci per le fabbriche e per gli scavi;
- b) Qualunque opera o fatto che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso, a cui sono destinati gli argini e loro accessori come sopra, e manufatti attinenti;
- c) Le variazioni ed alterazioni ai ripari di difesa delle sponde dei fiumi, torrenti, rivi, canali e scolatori pubblici, tanto arginati come non arginati, e ad ogni altra sorta di manufatti attinenti;
- d) Il pascolo e la permanenza dei bestiami sui ripari, sugli argini e loro dipendenze, nonché sulle sponde, scarpe e banchine dei pubblici canali e loro accessori;
- e) L'apertura di cavi, fontanili e simili a distanza dai fiumi, torrenti e canali pubblici minore di

quella voluta dai regolamenti e consuetudini locali, o di quella che dall'autorità amministrativa provinciale sia riconosciuta necessaria per evitare il pericolo di diversioni e indebite sottrazioni di acque;

- f) Qualunque opera nell'alveo o contro le sponde dei fiumi o canali navigabili, o sulle vie alzaie, che possa nuocere alla libertà ed alla sicurezza della navigazione ed all'esercizio dei ponti natanti e ponti di barche;
- g) I lavori od atti non autorizzati con cui si venissero a ritardare od impedire le operazioni del trasporto dei legnami a galla ai legittimi concessionari."

Per l'edificato che ricade in fascia A del PAI si applica quanto indicato nel comma 3 dell'art. 39 delle NdA, mentre per l'edificato ricadente in fascia B si applicano le norme di cui al comma 4 art. 39 delle NdA.

Per quanto concerne le aree di esondazione, classificate secondo le indicazioni delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.I., **Art. 9**, come **EeA**, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità molto elevata, ovvero aree inondabili da acque con tiranti ingenti (indicativamente $h > 40$ cm), caratterizzate dalla presenza di rilevanti fenomeni di erosione/deposito, con alta probabilità di inondazione, sono riconoscibili lungo i rii della Valle e Romenorio, l'altra relativa ai torrenti Sizzone e Agogna, ricadente all'interno della fascia A e B del P.A.I. del T. Agogna.

Le aree interessate dalle acque di esondazione del T. Sizzone ricadenti all'interno delle fasce fluviali del T. Agogna sono soggette alle prescrizioni della fascia A e B dove interessate, mentre entro la fascia C sono in parte ascritte alla classe IIIA con classificazione di dissesto areale EeA e in parte alla classe IIa (cfr. commento classe II) dove soggetta alla protezione di elementi morfologici.

In relazione alle aree allagabili del T. Sizzone ricadenti entro le fasce fluviali del T. Agogna valgono le prescrizioni più restrittive, ovvero la fascia A del T. Agogna e la classificazione legata alla dinamica torrentizia con indice EeA che supera le fasce B e C del P.A.I.

Le aree in dissesto lungo le strade che da Cavaglio capoluogo portano a Sizzano, sono state classificate come **FA6** (movimento di colamento veloce attivo) secondo la Deliberazione della Giunta Regionale 15 Luglio 2002, n° 45-6656 "PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI). DELIBERAZIONE DEL COMITATO ISTITUZIONALE DELL'AUTORITÀ DI BACINO DEL FIUME PO IN DATA 26 APRILE 2001, APPROVATO CON DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI IN DATA 24 MAGGIO 2001. INDIRIZZI PER L'ATTUAZIONE DEL PAI NEL SETTORE URBANISTICO"; nelle aree contraddistinte come **Fa**, ossia aree interessate da frane attive (pericolosità elevata), sono consentiti gli interventi previsti dall'**Art. 9**, comma 2 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.I..

Rientrano in codesta classe le aree acclivi della scarpata che si sviluppa in senso N-S alle spalle dell'abitato di Cavaglio e alcuni versanti del Rio della Valle nel settore meridionale del comune.

Per le aree incluse in classe IIIA si precisa quanto segue:

- a) le aree inedificate incluse in classe IIIA sono da considerarsi inidonee a nuovi insediamenti. L'edificato accatastato ricadente nelle aree perimetrate in classe IIIA ma non distinto nella cartografia di sintesi, è ricondotto ai casi previsti ai punti 6.2 e 6.3 della N.T.E./99 e in particolare;
- è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edificato esistente e, qualora fattibile dal punto di vista tecnico, la realizzazione di eventuali ampliamenti funzionali e di ristrutturazione oltre che, nel caso di modesti interventi, il cambio di destinazione d'uso che non implichi un aumento del rischio;
 - gli interventi potranno essere consentiti solo a seguito di indagini puntuali che dettagliino le condizioni locali di pericolosità e di rischio, individuino gli accorgimenti tecnici o le opere di riassetto o gli interventi manutentivi da attivare e verifichino, dopo la loro realizzazione, l'avvenuta riduzione del rischio;
 - edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione agricola, laddove non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola, potranno essere ammessi qualora le condizioni di pericolosità dell'area lo consentano tecnicamente, previo accertamento di fattibilità con opportune indagini geologiche e geognostiche di dettaglio;
 - restano esclusi da questa norma gli edifici ricadenti in aree di dissesto attivo o incipiente,

- quali a titolo esemplificativo, le zone di frana attiva, di esondazione con pericolosità elevata o molto elevata, i conoidi attivi;
- b) nelle aree ascritte alla classe IIIA, fatte salve eventuali norme più restrittive con particolare riferimento alle norme del R.D. 523/1904, sono ammessi solo i seguenti interventi, i cui progetti siano stati redatti sulla base di rigorosi accertamenti geologici, geotecnici, idrogeologici e idraulici che stabiliscano gli accorgimenti tecnici atti a garantire la fattibilità degli interventi stessi nell'ambito di requisiti di sicurezza propria e tali da non aggravare la situazione di pericolosità esistente:
1. le opere previste dal Piano Territoriale;
 2. le opere attinenti alla regimazione e all'utilizzo delle acque, compresi i pozzi, le derivazioni e gli attingimenti di acqua purché adeguatamente eseguiti e concessi dagli Enti competenti;
 3. le opere attinenti alle sistemazioni idrogeologiche, nonché tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di difesa esistenti;
 4. l'eliminazione della copertura dei corsi d'acqua;
 5. l'aumento della sezione idraulica delle tombinature, qualora non sia possibile la loro eliminazione;
 6. gli attraversamenti dei rii minori e la viabilità per il necessario collegamento, non altrimenti localizzabile, delle zone agricole e di quelle residenziali e produttive esistenti o previste dal P.R.G. e dai P.P.;
 7. i percorsi pedonali o ciclabili, quando non altrimenti localizzabili;
 8. le piantumazioni e le sistemazioni a verde, la manutenzione e lo sfruttamento forestale, secondo le disposizioni legislative vigenti con particolare riferimento alle disposizioni del PAI; la conservazione allo stato di natura, il mantenimento delle limitate attività agricole in atto, le variazioni colturali che non costituiscono ostacolo al regolare deflusso delle acque o che non producano instabilità dei versanti;
 9. la realizzazioni di edifici accessori (box, tettoie, ricovero attrezzi, ecc.) pertinenziali a edifici esistenti e ricovero attrezzi in aree agricole o a verde, con esclusione delle aree in dissesto attivo (Ee, Eb, Fa, Fq, Ca) e delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, nel rispetto delle prescrizioni delle norme di attuazione del PAI e se non diversamente localizzabili all'interno della proprietà;
 10. la recinzione dei terreni purché le opere non modifichino il regolare deflusso delle acque, anche in occasione di piene eccezionali.
- c) Ai sensi della D.G.R. n. 18-2555 del 09/12/2015, le seguenti tipologie di opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili potranno essere realizzate in Classe III, previo studio geologico/geomorfológico/strutturale di dettaglio che preveda anche gli eventuali lavori necessari per la minimizzazione della pericolosità, con particolare riferimento alle zone in dissesto attivo, e valuti la compatibilità dell'intervento con l'assetto geologico locale ed areale, senza aggravio di pericolosità indotto dalle nuove opere ai territori sottesi, soprattutto se edificati:
1. infrastrutture lineari interrato e aeree per la distribuzione dell'energia e manufatti accessori quali piloni, cabine, centrali di distribuzione, manufatti di controllo, strade di accesso, piste di servizio;
 2. infrastrutture lineari per il trasporto e la distribuzione di materiali combustibili e manufatti accessori quali stazioni di pompaggio e controllo, piste di servizio;
 3. infrastrutture lineari aeree ed interrato per il funzionamento di servizi di comunicazione a distribuzione nazionale e regionale, quali radio, televisioni, telefonia fissa e mobile, ponti radio e manufatti accessori quali piloni, cabine, centraline di controllo e smistamento, piste di servizio;
 4. infrastrutture lineari e a rete per il trasporto e la depurazione delle acque reflue e relativi manufatti accessori quali stazioni di pompaggio, bypass, impianti di depurazione, strade di accesso;
 5. infrastrutture lineari e a rete per la distribuzione dell'acqua potabile e manufatti accessori quali cabine elettriche di alimentazione, serbatoi, centrali di pompaggio e regolazione, opere di presa, regolazione e adduzione per acque superficiali e sotterranee, strade di accesso;
 6. strade comunali, provinciali e regionali ed opere d'arte annesse quali viadotti, ponti, gallerie, opere di contenimento e sostegno, sistemi di informazione all'utenza;
 7. opere di ritenuta idraulica e relativi manufatti accessori, quali opere di scarico, centrali di

- controllo e produzione di energia, piste di servizio;
8. condotte forzate;
9. centrali di produzione di energia, con particolare riferimento agli impianti idroelettrici.
- d) La realizzazione di impianti tecnologici, di strutture accessorie, di strutture ricreative all'aperto e aree di parcheggio per automezzi, ricadenti nelle aree in classe IIIA di idoneità urbanistica, deve essere condizionata a specifici studi di dettaglio di un intorno significativo del territorio interessato, allo scopo di valutarne l'effettivo grado di pericolosità e di rischio e gli interventi necessari per la messa in sicurezza, fatte salve altre disposizioni di legge più restrittive, con particolare riferimento alle N.d.A. del PAI ed escluse le aree in dissesto attivo a pericolosità molto elevata o elevata e le fasce di rispetto di cui al R.D. 523/1904.
- e) Nelle aree, rappresentate graficamente nelle tavole 1, 5, 9 e 10, interessate da esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio lungo le aste dei corsi d'acqua, con pericolosità molto elevata (Ee, Em), è ammessa comunque la realizzazione di opere riguardanti la regimazione e l'utilizzo delle acque superficiali e sotterranee (sorgenti, pozzi, derivazioni, attingimenti), e di altre opere infrastrutturali (acquedotti, metanodotti, elettrodotti, impianti di trattamento acque reflue, ecc.) previa obbligatoria indagine geologica, geomorfologica, geotecnica, idrogeologica ed idraulica che ne attesti chiaramente la fattibilità e stabilisca gli accorgimenti tecnico-realizzativi atti a non aggravare la situazione di pericolosità esistente.
- f) Gli edifici isolati, non censiti catastalmente, ricadenti in classe IIIA sono soggetti alle norme della classe IIIB (IIIB2 - IIIB3 - IIIB4) facendo riferimento agli ambiti definiti nell'art. 2.4, dove l'edificato IIIB è distinto in
- ✓ aree di elevata acclività (**classe IIIB2**),
 - ✓ fasce di rispetto di corsi d'acqua del reticolo idrografico (**classe IIIB3**)
 - ✓ fasce PAI (**classe IIIB4**).

Per gli edifici agricoli si applica quanto disposto al punto 6.2, commi 4-5-6-7-8, della Circolare 7/LAP.

2.4. CLASSE IIIB

Si tratta di aree caratterizzate dal medesimo grado di pericolosità della classe IIIA ma che, a differenza delle precedenti, risultano **edificate**.

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.

Conservando in modo rigoroso i principi individuati dalla Circolare 7/LAP per questa classe (presenza di pericolo in territori edificati e necessità di effettuare opere di riassetto, non risolvibili a livello di singolo lotto, in carenza delle quali non sono consentiti aumenti del carico antropico), in fase di elaborazione e stesura della *Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica*, è stata effettuata una suddivisione della Classe IIIB secondo la seguente schematizzazione:

CLASSE IIIB (Enunciato generale, comune a tutte le sottoclassi) - *«Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico. Per le opere di interesse pubblico riguardanti le infrastrutture lineari o a rete e le relative opere accessorie riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, le norme del PRG devono contenere indicazioni specifiche circa la tipologia di opere ammesse e, eventualmente, le modalità per la loro attuazione. Pertanto, nelle fasi di approvazione o autorizzazione delle opere, non verrà rilasciato parere regionale in merito a quanto già definito dalla norme del PRG».*

Nel territorio comunale di Cavaglio d'Agogna rientrano le sottoclassi IIIB2, IIIB3 e IIIB4:

- **SOTTOCLASSE IIIB2** - *In assenza degli interventi di riassetto territoriale saranno consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro. A seguito della realizzazione delle opere di riassetto, sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti;*
- **SOTTOCLASSE IIIB3** - *In assenza degli interventi di riassetto territoriale saranno consentiti solo*

interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro. A seguito della realizzazione delle opere di riassetto, sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico. Da escludersi nuove unità abitative e completamenti;

- **SOTTOCLASSE III B4** - anche a seguito della realizzazione delle opere di riassetto, indispensabili per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento del carico antropico né alcuna variazione di destinazione d'uso.

Gli interventi di riassetto territoriale previsti per la minimizzazione del rischio nelle sottoclassi della classe III B sono suddivisi nelle tipologie di cui al Cronoprogramma contenuto nell'apposito allegato e possono essere così riassunti:

- Misure non strutturali
 - i. Manutenzione ordinaria e straordinaria degli alvei e delle opere esistenti
 - ii. Attività di sorveglianza e monitoraggio
 - iii. Attività di mantenimento delle condizioni di assetto del territorio e dei sistemi idrografici
 - iv. Regolamentazione dell'uso del suolo
 - v. Piano di Protezione Civile
- Misure strutturali estensive
 - i. Riforestazione o miglioramento agricolo dei terreni
 - ii. Rinaturazione e recupero del suolo
 - iii. Opere di idraulica forestale sui corsi d'acqua del reticolo minore
- Misure strutturali intensive (con tecniche di ingegneria naturalistica e/o tradizionali)
 - i. Opere di consolidamento, sistemazione e protezione versanti
 - ii. Opere idrauliche sui corsi d'acqua
 - iii. Modellamento degli alvei
 - iv. Difese arginali

La Deliberazione della Giunta Regionale n. 64-7417 del 7 aprile 2014 ha proceduto a precisare il concetto di incremento del carico antropico: *"inducono incremento di carico antropico gli interventi urbanistico-edilizi che generano un aumento, non momentaneo ma stabile nel tempo, di presenza umana a fini abitativi, lavorativi e per l'utilizzo di servizi"*.

Seguendo le linee indicate dalla sopra citata D.G.R. e attualizzandole nel contesto comunale, è possibile quindi definire che:

a. Non costituisce incremento di carico antropico:

- I. utilizzare i piani terra dei fabbricati esistenti per la realizzazione di locali accessori (autorimesse, locali di sgombero, ecc.);
- II. realizzare edifici accessori (box, tettoie, ricovero attrezzi, ecc.) sul piano campagna nelle aree contraddistinte dalle classi di rischio III B2 e III B3 e III B4, nel rispetto delle prescrizioni delle norme di attuazione del PAI;
- III. realizzare interventi di "adeguamento igienico funzionale", intendendo come tali tutti quegli interventi edilizi che richiedano ampliamenti fino a un massimo di 25 mq;
- IV. sopraelevare e contestualmente dismettere i piani terra ad uso abitativo di edifici ubicati in aree esondabili caratterizzate da bassi tiranti e basse energie;
- V. utilizzare i sottotetti esistenti in applicazione della l.r. 21/98 qualora ciò non porti alla formazione di nuove e autonome unità abitative.

b. Costituisce modesto incremento di carico antropico:

- I. il recupero funzionale di edifici o parti di edifici esistenti sia ad uso residenziale sia ad uso diverso dal residenziale, anche abbandonati, nel rispetto delle volumetrie esistenti anche con cambio di destinazione d'uso;
- II. il frazionamento di unità abitative di edifici (residenziali o agricoli) purché ciò avvenga senza incrementi di volumetria;
- III. 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;
- IV. 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;
- V. gli interventi ammessi dall'art. 3 della l.r. 20/09.

c. Costituiscono incremento di carico antropico:

- I. 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;
- II. 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, punto II;
 - III. ogni ampliamento delle unità immobiliari esistenti che non rientri strettamente in attività di adeguamento igienico-funzionale, di cui alla precedente lettera a., punto III e negli ampliamenti di cui al punto III della precedente lettera b.;
 - IV. gli interventi di cui agli articoli 4 e 7 della l.r. 20/09.

Nella tabella riportata nella pagina seguente sono schematizzati gli interventi consentiti, relativi alla destinazione d'uso residenziale, suddivisi secondo le classi di pericolosità.

Per le altre destinazioni d'uso (produttivo, commerciale, artigianale, servizi, ecc.) la stessa tabella deve essere presa a riferimento per la definizione degli interventi ammessi.

TABELLA A

INCREMENTO DEL CARICO ANTROPICO IN RELAZIONE ALLE POSSIBILITÀ DI RIUSO ED EVENTUALE INCREMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE AD USO RESIDENZIALE							
CLASSE DI PERICOLOSITÀ		IIIB2		IIIB3		IIIB4	
TIPO DI INTERVENTO		A	P	A	P	A	P
Manutenzione ordinaria		•	•	•	•	•	•
Manutenzione straordinaria		•	•	•	•	•	•
Restauro e risanamento conservativo		• senza cambio di destinazione d'uso	•	• senza cambio di destinazione d'uso	•		• senza cambio di destinazione d'uso
Adeguamenti igienico funzionali		• max 25 mq	•	• max 25 mq	• max 25 mq		• max 25 mq
Ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione	Senza frazionamento	•	•		•		•
	Con frazionamento		•		•		
Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione	Senza frazionamento	•	•		•		
	Con frazionamento		•		•		
Recupero dei sottotetti esistenti ai sensi della l.r. 21/98		• no nuove unità abitative	•	• no nuove unità abitative	•		• no nuove unità abitative
Ampliamento in pianta			•		• max 20% e 200 mc, no nuove unità abitative		
Ampliamento in sopraelevazione		• solo per problematiche idrauliche e con dismissione P.T.	•	• solo per problematiche idrauliche e con dismissione P.T.	•		• no nuove unità abitative
Demolizione		•	•	•	•	•	•
Sostituzione edilizia			•		• con eventuali ampliamenti non superiori al 20% e per un massimo di 200 mc		
Nuova costruzione			•				
Ristrutturazione urbanistica			•				
Cambio di destinazione d'uso			•		• solo con modesto incremento del carico antropico		
Cambi d'uso funzionali che non aumentano il carico antropico (ad esempio box, magazzini, parcheggi, ecc.)		•	•	•	•	•	•
Realizzazione di edifici accessori (ad esempio box, tettoie, ricovero attrezzi, piscina ecc.) che non aumentano il carico antropico		•	•	•	•	•	•

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

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

• = Intervento ammesso

L'edificato in classe IIIB è distinto in:

- ✓ aree di elevata acclività (**classe IIIB2**),
- ✓ fasce di rispetto di corsi d'acqua del reticolo idrografico (**classe IIIB3**)
- ✓ fasce PAI (**classe IIIB4**).

Per tutte le sottoclassi si precisa quanto segue:

- a) nelle aree in classe IIIB è comunque ammessa la realizzazione:
 - degli interventi ammessi nella classe IIIA (punto 2.3);
 - opere di sistemazione idrogeologica e di regimazione delle acque;
 - interventi di consolidamento dei versanti o di stabilizzazione dei fenomeni di dissesto;
 - strade agro-silvo-pastorali chiuse al traffico pubblico, piste tagliafuoco e accessi carrai per raggiungere aree ascritte alle altre Classi di idoneità urbanistica;
- b) la procedura per la realizzazione di nuove opere di riassetto atte a minimizzare la pericolosità dei territori nelle sottoclassi della classe IIIB potrà essere gestita dall'Amministrazione comunale o, in alternativa, da altri soggetti pubblici o da privati che hanno specifico interesse nell'attuazione delle previsioni urbanistiche;
- c) a seguito del completamento dell'iter per la realizzazione delle opere di riassetto da parte dell'Amministrazione Comunale o da altri enti competenti, sarà compito dell'Amministrazione Comunale condurre la verifica della loro funzionalità, in relazione alla minimizzazione del rischio per le aree ad esse sottese;
- d) secondo quanto previsto dalla Nota Tecnica Esplicativa alla Circolare 7/LAP al punto 7.6, la verifica della minimizzazione o eliminazione del rischio deve essere condotta a livello dell'intera area inserita in classe IIIB: non è possibile dunque condurre tale verifica a livello di singolo lotto edificatorio o delegarla al professionista incaricato del progetto di edificazione;
- e) l'Amministrazione Comunale potrà avviare le procedure di realizzazione delle opere di riassetto e difesa del territorio delle aree in classe IIIB, avvalendosi anche dei "Piani tecnici esecutivi di opere pubbliche" di cui all'art. 47 della L.R. 56/77;
- f) le aree ascritte alla classe IIIB dovranno essere inserite in un cronoprogramma delle opere di riassetto, nel quale sia esplicita la destinazione urbanistica delle opere suddette e siano individuate, per ciascuna opera, le porzioni di territorio da essa protette e/o a pericolosità e rischio minimizzato: il cronoprogramma dovrà essere elaborato in dettaglio nella fase attuativa del Piano Regolatore e dovrà contenere gli interventi da realizzare e/o le procedure da seguire per la minimizzazione del rischio.

Nelle zone in **SOTTOCLASSE IIIB2**, caratterizzate da pericolosità medio-moderata, la realizzazione di nuovi interventi è subordinata a interventi di consolidamento dei versanti o di stabilizzazione dei fenomeni di dissesto con da parte dell'Ufficio Tecnico o da professionisti esterni abilitati in materia, opportunamente incaricati dall'Amministrazione Comunale, oppure mirati all'introduzione di più opportuni interventi di mitigazione per risolvere le situazioni di dissesto in atto o potenziali.

Per quanto concerne gli interventi ammessi sino all'esecuzione dei Progetti Pubblici di Riassetto idrogeologico e successivamente alla realizzazione e al collaudo delle opere di riassetto si dovrà far riferimento Tabella A.

Nelle zone in **SOTTOCLASSE IIIB3**, caratterizzate da pericolosità elevata, non è consigliabile prevedere espansioni urbanistiche, in considerazione degli intensi processi geomorfologici che le caratterizzano. Anche a seguito della realizzazione delle opere di riassetto e alla stesura del cronoprogramma, in queste zone può essere consentito solamente un modesto aumento del carico antropico.

È da escludere quindi la realizzazione di nuove unità abitative o completamenti ma sono ammessi solo interventi che comportino un modesto aumento del carico antropico.

Gli interventi suddetti potranno essere realizzati solamente al termine dell'iter procedurale per la verifica delle opere esistenti o per la messa in opera delle nuove sistemazioni per la difesa del territorio (progettazione, realizzazione, collaudo e verifica ai fini urbanistici delle opere di riassetto).

Per quanto concerne gli interventi ammessi sino all'esecuzione dei Progetti Pubblici di Riassetto

idrogeologico e successivamente alla realizzazione ed al collaudo delle opere di riassetto si dovrà far riferimento Tabella A.

Nelle zone in **SOTTOCLASSE IIIB4**, caratterizzate da pericolosità molto elevata, è da escludere la realizzazione di interventi che comportino anche un modesto incremento di carico antropico. La messa in opera delle sistemazioni per la difesa del territorio (progettazione, realizzazione, collaudo e verifica ai fini urbanistici delle opere di riassetto) è comunque indispensabile per la difesa dell'edificato.

Per gli edifici ricadenti nella fasce fluviali A e B, inseriti in classe IIIB4, valgono comunque anche le norme previste agli articoli 29, 30 e 39 delle N.T.A. del P.A.I. oltre a quanto espresso dalla normativa 7/LAP.

Le aree edificate ricadente nella fascia A del PAI si applica integralmente quanto previsto all'art. 39 comma 3 delle NdA del PAI.

Le aree edificate ricadente nella fascia B del PAI si applica integralmente quanto previsto all'art. 39 comma 4 delle NdA del PAI, previa le indispensabili verifiche geologiche, topografiche e di tipo idraulico mirate a definire localmente il grado di pericolosità. La progettazione dovrà prevedere gli accorgimenti tecnici atti a mitigare la vulnerabilità degli edifici.

Si vuole puntualizzare che i "manufatti edilizi" compresi nella fascia b del T. Agogna e ascritti alla classe IIIB4, non sono abitati in quanto trattasi di ricoveri per la legna o per gli attrezzi agricoli.

Per la realizzazione di qualsiasi intervento all'interno di aree ascritte alle sottoclassi IIIB2, IIIB3 e IIIB4 dovrà essere predisposta specifica relazione geologica e idrogeologica che verifichi l'eliminazione o la minimizzazione delle condizioni di pericolosità e indichi le opere e le metodologie da seguire per il raggiungimento di tale obiettivo.

CRONOPROGRAMMA

Come previsto dalla Circolare 7/LAP, le aree in classe IIIB devono essere soggette ad interventi di riassetto per la minimizzazione o l'eliminazione della pericolosità geomorfologica, facenti parte di uno specifico cronoprogramma che dovrà essere elaborato in dettaglio nella fase attuativa di piano regolatore.

Data l'esiguità delle aree ricadenti in tale classe, riconducibili a edifici inclusi nelle fasce dei corsi d'acqua, non viene prodotta una cartografia tematica specifica; comunque si ritiene che il suddetto cronoprogramma debba comprendere:

1. la verifica idraulica dei corsi d'acqua intubati che interessano il concentrico, per la definizione di eventuali opere di mitigazione degli effetti di eventi alluvionali sul territorio antropizzato;
2. l'elaborazione di un programma esecutivo di pulizia e manutenzione degli alvei del reticolo idrografico e dei relativi attraversamenti;
3. la regimazione delle acque superficiali con esecuzione di verifiche idrauliche per un adeguato dimensionamento delle opere previste (drenaggi, canalizzazioni, ecc.);
4. la verifica di stabilità dei versanti coinvolti che tenga conto anche della presenza delle strutture di consolidamento previste;
5. la redazione di progetti di sistemazione e di consolidamento dei versanti soggetti a movimenti franosi;
6. l'elaborazione di un Piano di Protezione Civile che tenga particolare conto delle aree incluse in classe III e, segnatamente, degli edifici ubicati all'interno delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, soprattutto se coperti.

In queste aree deve essere applicato integralmente quanto disposto all'art. 18 comma 7 delle N.T.A. del P.A.I..

Gli edifici compresi nel perimetro delle fasce fluviali sono soggetti alle norme di cui agli artt. 29, 30, 39, Titolo II, N.d.A. del P.A.I..

2. PRESCRIZIONI GENERALI

Sulla base delle prescrizioni della Circolare 7/LAP, devono essere considerati parte integrante delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore i seguenti vincoli:

1. dovranno essere integralmente rispettate le indicazioni contenute nello studio geologico-tecnico facente parte integrante del P.R.G. nonché i disposti della Circolare 7/LAP e delle Norme di Attuazione del P.A.I. e, in particolare, sono da considerarsi a carattere prescrittivo i seguenti elaborati:
 - Quadro Normativo - Norme;
 - Carta geomorfologica e del dissesto – Tavola 1;
 - Carta geoidrologica – Tavola 2;
 - Carta della dinamica fluviale – Tavola 5;
 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica ed idoneità all'utilizzazione urbanistica scala 1:10.000 – tavola 9;
 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica ed idoneità all'utilizzazione urbanistica scala 1: 5.000 su base catastale – tavola 10;
 - Cronoprogramma delle opere di riassetto - Allegato
2. per qualsiasi intervento sul territorio, anche nelle zone in classe I di idoneità urbanistica, sia per opere pubbliche sia per opere private, devono essere rispettate, ove previste, le norme del D.M. 17.01.18 «Aggiornamento “Nuove norme tecniche per le costruzioni”»;
3. ai sensi dell'art. 18 comma 7 delle N.d.A. del PAI, il Comune è tenuto a informare i soggetti attuatori delle previsioni urbanistiche, sulle limitazioni alle quali sono soggette le zone in dissesto e sugli interventi prescritti per la minimizzazione del rischio;
4. nel certificato di destinazione urbanistica, il Comune dovrà inserire i dati relativi alla classificazione del territorio, in relazione al dissesto localmente presente. Altresì dovrà richiedere al soggetto attuatore la sottoscrizione di un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione Pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e persone, derivanti dal dissesto segnalato;
5. in caso di eventuale difformità tra le presenti norme e quelle previste dalle N.d.A. del PAI, di cui agli artt. 13, 18bis, 21, 23 si considerano valide le prescrizioni normative del PAI;
6. per le aree in dissesto perimetrate come Fa nella cartografia allegata, prevalgono le norme dell'art. 9 comma 2 delle N.A. del PAI. Tali norme si applicano anche ai lotti retrostanti i cigli di frana individuati come retrogressivi nella relativa scheda dissesti, fino alla realizzazione di approfondimenti puntuali e/o alla realizzazione di eventuali opere di riassetto;
7. per le aree in dissesto perimetrate come Eea nella cartografia allegata, prevalgono le norme dell'art. 9 comma 5 delle NdA del PAI;
8. per le aree in dissesto perimetrate come Ema nella cartografia allegata, si applicano le norme relative alla classe di appartenenza, in coerenza con i disposti dell'art. 9 comma 6bis delle NdA del PAI;
9. per le aree in dissesto perimetrate come Eea e Ema si applicano inoltre le seguenti norme specifiche:
 - non possono essere ammesse opere di scavo e riporto tendenti a modificare le altimetrie locali in assenza di verifica di compatibilità idraulica (Allegato 1 alla Direttiva Infrastrutture PAI) che escluda interferenze con i settori limitrofi e con l'assetto del corso d'acqua;
 - all'interno di queste aree non potranno essere realizzati locali interrati;
10. nelle aree in classe II di idoneità urbanistica devono essere attuati, in fase esecutiva nell'ambito del singolo lotto e di un suo intorno significativo, gli approfondimenti geologici, idrogeologici e/o geotecnici finalizzati alla progettazione degli accorgimenti tecnici, necessari al superamento della (moderata) pericolosità geomorfologica;
11. all'eventuale edificato esistente, compreso nelle aree in classe IIIA e non distinto in cartografia di sintesi, devono essere applicate le norme previste al punto 6.2 della N.T.E./99. Ad esclusione degli edifici esistenti in aree di dissesto attivo o incipiente ad elevata pericolosità, è consentita la manutenzione dell'edificato esistente e, se fattibile dal punto di vista tecnico, la realizzazione di ampliamenti funzionali e di ristrutturazione (si intende possibile la realizzazione di ulteriori locali, il recupero di preesistenti locali inutilizzati, pertinenze, gli adeguamenti igienico-funzionali). Non è consentito l'aumento di carico antropico e la realizzazione di nuove unità abitative. Eventuali opere sono condizionate all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica, comprensivi di indagini geologiche e geotecniche atte a stabilire le condizioni di pericolosità e di rischio e a individuare e realizzare gli accorgimenti tecnici

necessari per la loro mitigazione;

12. per il reticolo idrografico devono essere applicate le seguenti norme:

- a. il reticolo idrografico di riferimento è rappresentato graficamente nella tavola 5 *Carta della dinamica fluviale e del reticolo idrografico*;
- b. salvo che per opere di attraversamento viabilistico, non è consentita la copertura dei corsi d'acqua anche con tubi o scatolari di ampia sezione (D.Lgs. 152/06 art. 115); le opere di attraversamento di strade principali, minori o vicinali dovranno essere realizzate per mezzo di ponti o ponticelli, previa verifica della sezione minima di deflusso, ottenuta con adeguato studio geoidrologico e idraulico e previa autorizzazione degli Enti competenti; ove possibile si provveda a riportare a cielo libero i tratti tombinati dei corsi d'acqua, e in ogni caso è vietata l'edificazione al di sopra dei tratti coperti, anche nel caso di pertinenze e accessori, e anche se i corsi d'acqua risultano appartenenti al reticolo idrografico privato;
- c. in ogni caso per le opere di attraversamento dei corsi d'acqua è sempre prescritta la tipologia "a rive piene" ossia senza restringimenti mediante tombinature o similari;
- d. non sono ammessi manufatti in materiali sciolti;
- e. non sono ammesse difese spondali su una sola sponda o regimazioni di fondo parziali di un corso d'acqua salvo nel caso in cui sia dimostrato che tali opere non peggioreranno la situazione idraulica o idrogeologica sulla sponda opposta o immediatamente a valle o a monte dell'intervento;
- f. gli interventi di sistemazione idraulica sono consentiti solo previo studio idraulico, geologico e geomorfologico di dettaglio ed acquisizione dei pareri favorevoli degli Enti competenti in materia;
- g. non sono ammesse recinzioni o muri di cinta attraverso e lungo gli alvei e le fasce spondali dei corsi d'acqua che peggiorino la stabilità delle sponde stesse, che restringano le sezioni di deflusso e non consentano il regolare deflusso delle acque nelle aree di laminazione esterne all'alveo con portate di massima piena.
- h. nel caso di corsi d'acqua demaniali dovranno essere assicurate, alle stesse condizioni, anche la piena percorribilità, possibilmente veicolare, parallelamente agli alvei e l'accesso alle opere di difesa idraulica per le necessarie opere di manutenzione, controllo e pulizia;
- i. sulle fasce spondali dei corsi d'acqua non sono ammessi accumuli di scarti vegetali provenienti dalle pratiche agrarie e dalla manutenzione di parchi e giardini;
- j. con riferimento agli obblighi previsti dagli art. 915, 916, 917 del C.C., relativi al mantenimento delle condizioni degli alvei e del regolare deflusso delle acque, tali obblighi sono estesi a tutte le zone di pertinenza dei corsi d'acqua;
- k. i corsi d'acqua iscritti al registro delle Acque Pubbliche e i corsi d'acqua con alveo di proprietà demaniale sono soggetti alle limitazioni di cui all'art. 96 del R.D. 25.07.1904 n° 523, con particolare riferimento alle distanze richiamate alla *lettera f)*; in sede di richiesta per nuovi interventi edilizi sarà cura del progettista individuare la reale demanialità del corso d'acqua;
- l. con riferimento alla determinazione delle distanze di fabbricati e manufatti dai corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche, nonché da quelli appartenenti al pubblico demanio ancorché non iscritti negli elenchi, ai sensi dell'art. 96 lett. f) del T.U. approvato con R.D. 25/7/04 n. 523, le prescrizioni di P.R.G. relative alle fasce di rispetto dei corsi d'acqua assumono l'efficacia di "disciplina locale" ai sensi e alle condizioni previste dalla Circ. P.G.R. n.14/LAP/PET dell'8/10/98 e s.m.i. Tali distanze devono essere verificate in fase esecutiva degli interventi, in relazione all'effettiva ubicazione planimetrica del corso d'acqua e delle sponde. Eventuali interventi su edifici esistenti, compresi nelle fasce di rispetto di cui R.D. 523/1904, anche se ammessi in relazione alla classe di idoneità urbanistica di appartenenza, non potranno comunque comportare alcun aumento di superficie;
- m. qualora risultassero differenze tra l'andamento dei corsi d'acqua demaniali, così come riportati sulle mappe catastali, rispetto all'attuale percorso planimetrico, resta inteso che le fasce di rispetto ai sensi del R.D. 523/1904 si applicano alla linea di drenaggio attiva, rimanendo di proprietà demaniale l'area abbandonata ai sensi e per gli effetti della L. 37/94 nonché in ragione dell'art. 32, comma 3, Titolo II delle N.d.A. del PAI;
- n. è fatto divieto di eseguire opere lungo i corsi d'acqua che possano comportare occlusioni d'alveo, anche parziali, incluse le zone di testata;
- o. le opere di regimazione idraulica dovranno essere progettate considerando un franco non

- inferiore a 100 cm rispetto al livello di massima altezza dell'acqua in condizioni di massima energia della piena di riferimento con $Tr=100$ anni (Direttiva PAI per i corsi d'acqua non interessati dalla delimitazione fasce fluviali);
- p. deve essere garantita la costante sorveglianza e manutenzione delle opere di difesa e di riassetto idraulico esistenti, o di nuova realizzazione, e la pulizia sistematica dai detriti e dalla vegetazione infestante l'alveo dei corsi d'acqua naturali e artificiale che interessano aree antropiche esistenti e previste: inoltre quando necessario, deve essere effettuato il disalveo dei tronchi al fine di garantire la conservazione di un corretto profilo di equilibrio ed evitare pericolose divagazioni per sovralluvionamento facendo riferimento alla recente normativa promulgata in materia; in particolare le opportune verifiche sullo stato di manutenzione delle opere dovranno essere eseguite a seguito di eventi meteorici particolarmente intensi e/o prolungati; dovranno inoltre essere verificate le sezioni di deflusso nelle aree limitrofe agli insediamenti esistenti e previsti, adeguando quelli insufficienti; tutto quanto espresso in coerenza degli indirizzi normativi D.P.R. 04/04/93 "Atto di indirizzo e coordinamento alle regioni recante criteri e modalità per la redazione dei programmi di manutenzione idraulica e forestale", D.G.R. n. 38-8849/2008 "Indirizzi tecnici in materia di manutenzione e sistemazioni idrogeologiche e idrauliche", L.R. n. 4/2009 (legge forestale), D.P.G.R. n. 4/R/2012 (Regolamento forestale) art. 15 "Aree di pertinenza dei corpi idrici".
- q. è prescritta una fascia di rispetto inedificabile minima non inferiore a 5 o 10 metri per qualsiasi corso d'acqua censito presente nel territorio comunale, intesa come arretramento del filo di recinzione e del filo di costruzione, nella quale non potranno essere realizzati nuovi interventi edilizi, compresi box, pertinenze e simili; in caso di manufatti esistenti realizzati a una distanza inferiore ai 5 o 10 metri, in caso di abbattimento con ricostruzione gli edifici dovranno sottostare alla presente norma (arretramento dell'edificio di nuova realizzazione), mentre in caso di ristrutturazione senza demolizione dovrà essere verificata la capacità dell'edificio a resistere ai possibili fenomeni di piena;
- r. E' consentita la realizzazione di recinzioni fino ad una distanza minima di 4 m a condizione che siano costituite da siepi o reti sostenute da paletti, con espresso divieto di formazione di muretti o cordoli fuori terra. Per tutti questi corsi d'acqua valgono le disposizioni del R.D. 523 del 25.07.1904 con particolare riferimento all'art. 96 ("Sono lavori ed atti vietati in modo assoluto sulle acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese i seguenti...")
13. nelle aree caratterizzate da terreni con drenaggio difficoltoso, da ristagni delle acque meteoriche, anche se non censite nell'ambito della cartografia di piano, si prescrive di evitare la realizzazione di locali interrati e l'eventuale messa in opera di adeguate canalizzazioni per la bonifica dei luoghi; nel caso in cui vengano realizzati solo se di tipo tecnico (autorimessa, cantina, lavanderia, ecc) si prescrive l'obbligatoria impermeabilizzazione della porzione interrata supportata da uno specifico studio che identifichi le soluzioni tecniche da porre in atto per garantire l'idoneità degli interventi, fatto salvo limiti maggiori (ovvero in classe I o classe II porzione area collinare);
14. nelle aree caratterizzate da bassa soggiacenza (<3 m) e nelle aree soggette ad allagamenti a bassa energia è fatto divieto di realizzare locali interrati;
15. nelle zone acclivi o poste alla base di versanti dovrà essere posta particolare attenzione alla regimazione delle acque superficiali che andranno captate e recapitate negli impluvi naturali; dovrà essere costantemente garantita la manutenzione di eventuali muretti a sostegno di terrazzamenti nelle aree limitrofe agli insediamenti esistenti e previsti, verificando il loro stato di conservazione;
16. nelle zone ubicate alla base e alla sommità dei versanti dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto dal piede e dal ciglio del versante di 20 metri in classe IIIA e una ulteriore di 10 m in classe II;
17. qualora sia necessario effettuare sbancamenti di scarpate e/o riporti di materiale, gli stessi dovranno essere sostenuti e drenati al fine di garantire, a breve e a lungo termine, la stabilità dei pendii;
18. la realizzazione di opere infrastrutturali, di impianti produttivi o di servizio, di strutture accessorie, di strutture ricreative e di edifici agro-silvo-pastorali ricadenti nelle aree in classe IIIA di idoneità urbanistica, deve essere condizionata a specifici studi di dettaglio di un intorno significativo del territorio interessato, allo scopo di valutarne l'effettivo grado di pericolosità e di rischio;
19. gli abitati sparsi ricadenti entro le fasce A e B del P.A.I., sono da ritenersi sottoposti a quanto previsto dagli Artt. 29, 30 e 39 delle N.T.A. del P.A.I.;
20. la fascia di rispetto del pozzo idropotabile comunale, approvata con D.G.R. n. 256 del

07/09/2005, in conformità con quanto disposto dal D.P.G.R. 15/R del 11.12.2006, dalla L.R. 22/96 e dal D.L. 03 aprile 2006 n° 152, valgono le prescrizioni specifiche.

21. le porzioni di territorio ricadenti entro le aree interessate dalla "zona di ricarica dell'acquifero profondo" devono sottostare alle prescrizioni indicate nella Deliberazione della Giunta Regionale 2 febbraio 2018, n. 12-6441 "Aree di ricarica degli acquiferi profondi - Disciplina regionale ai sensi dell'articolo 24, comma 6 delle Norme di piano del Piano di Tutela delle Acque approvato con D.C.R. n. 117-10731 del 13 marzo 2017";
22. dovrà essere predisposto un Piano di Protezione Civile, esteso all'intero territorio comunale, nel quale dovranno essere inserite tutte le aree individuate come a rischio medio-elevato;
23. tutte le relazioni geologico-tecniche, ideologiche, idrauliche e idrogeologiche, redatte per gli interventi ascritti alle classi II, IIIA e IIIB, dovranno essere controfirmate, quale conferma e accettazione dei contenuti delle stesse, dal tecnico progettista;
24. qualora le citate relazioni contengano delle prescrizioni tecniche da adottarsi per la realizzazione delle opere in progetto (ad esempio obbligo di realizzare impermeabilizzazioni, specifiche caratteristiche delle opere di sostegno, ecc.), al termine dei lavori dovrà essere redatta, da parte del D.L. o di altro tecnico abilitato, specifica dichiarazione circa l'avvenuta realizzazione delle opere prescritte.

Relativamente alle procedure che l'Amministrazione Comunale dovrà seguire per il rilascio di permessi di costruire nelle aree comprese nella classe di zonizzazione IIIB, devono essere osservate le seguenti linee guida metodologiche:

- I. nelle zone in classe IIIB2, l'attuazione delle previsioni urbanistiche è inibita sino alla progettazione definitiva ed esecutiva delle opere di riassetto indispensabili alla minimizzazione del rischio, alla loro realizzazione e al collaudo con verifica della loro valenza tecnico-urbanistica. Le limitazioni d'uso del territorio in classe IIIB2 allo stato attuale e il loro variare a seguito della realizzazione delle sistemazioni idrogeologiche, sono dettagliate in precedenza e nella Tabella A. I titolari del Permesso di Costruire devono obbligatoriamente essere consapevoli dell'entità del rischio presente;
- II. nelle zone in classe IIIB3, caratterizzate da pericolosità medio-elevata, è da escludere la realizzazione di nuove unità abitative o completamenti ma sono ammessi solo interventi che comportino un modesto incremento di carico antropico. Gli interventi suddetti potranno essere realizzati solamente al termine dell'iter procedurale per la messa in opera delle sistemazioni per la difesa del territorio. Le limitazioni d'uso del territorio in classe IIIB3 allo stato attuale e il loro variare a seguito della realizzazione delle sistemazioni idrogeologiche, sono dettagliate in precedenza e nella Tabella A. I titolari del Permesso di Costruire devono obbligatoriamente essere consapevoli dell'entità del rischio presente;
- III. nelle zone in classe IIIB4, caratterizzate da pericolosità molto elevata, è da escludere la realizzazione di nuove unità abitative o completamenti e sono ammessi solo interventi che non comportino un incremento di carico antropico. Gli interventi suddetti potranno essere realizzati solamente al termine dell'iter procedurale per la messa in opera delle sistemazioni per la difesa del territorio. Le limitazioni d'uso del territorio in classe IIIB4 allo stato attuale e il loro variare a seguito della realizzazione delle sistemazioni idrogeologiche, sono dettagliate in precedenza e nella Tabella A. I titolari del Permesso di Costruire devono obbligatoriamente essere consapevoli dell'entità del rischio presente;
- IV. per tutti gli interventi in aree ascritte alle classi IIIB2, IIIB3 e IIIB4 l'Amministrazione Comunale dovrà richiedere al soggetto titolare la sottoscrizione di un atto liberatorio (assunzione del rischio) che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a beni immobili e mobili comunque derivanti dal dissesto segnalato.
- V. la procedura per la realizzazione degli interventi di minimizzazione potrà essere gestita dall'Amministrazione Comunale o, in alternativa, da altri soggetti pubblici o da privati che hanno specifico interesse nell'attuazione delle previsioni urbanistiche;
- VI. a seguito del completamento dell'iter per la realizzazione delle opere di minimizzazione e riassetto da parte dell'Amministrazione Comunale o da altri soggetti competenti, sarà compito dell'Amministrazione Comunale condurre la verifica della loro funzionalità, in relazione alla minimizzazione del rischio per le aree ad esse sottese;
- VII. il soggetto attuatore delle opere di riassetto, sia esso soggetto pubblico o privato, è tenuto a garantire nel tempo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, così come definiti nel progetto del Cronoprogramma, al fine di assicurare l'efficienza dell'opera;
- VIII. secondo quanto previsto dalla Nota Tecnica Esplicativa alla Circolare 7/LAP al punto 7.6, la

verifica della minimizzazione o eliminazione del rischio deve essere condotta a livello dell'intera area inserita in classe IIIB: non è possibile dunque condurre tale verifica a livello di singolo lotto edificatorio o delegarla al professionista incaricato del progetto di edificazione;

- IX. l'Amministrazione Comunale potrà avviare le procedure di realizzazione delle opere di riassetto e difesa del territorio delle aree in classe IIIB, avvalendosi anche dei "Piani tecnici esecutivi di opere pubbliche" di cui all'art. 47 della L.R. 56/77;
- X. in assenza delle necessarie opere di riassetto, nelle aree ascritte alla IIIB saranno ammesse solo trasformazioni che non comportino un aumento del carico antropico;
- XI. nelle aree ascritte alla classe IIIA e IIIB, a seguito di specifiche indagini, qualora le condizioni di pericolo lo consentano, saranno consentite nuove costruzioni di edifici per attività agricole e residenze rurali, connesse alla conduzione aziendale, se non altrimenti localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola;
- XII. le aree ascritte alla classe IIIB dovranno essere inserite in un cronoprogramma delle opere di riassetto, nel quale sia esplicita la destinazione urbanistica delle opere suddette e siano individuate, per ciascuna opera, le porzioni di territorio da essa protette e/o a pericolosità e rischio minimizzato: il cronoprogramma dovrà essere elaborato in dettaglio nella fase attuativa del Piano Regolatore.

Il **Meccanismo attuativo delle opere di riassetto – Cronoprogramma** deve prevedere le seguenti fasi:

- adeguamento degli attraversamenti con sezione insufficiente;
- elaborazione di un programma esecutivo di pulizia e manutenzione degli alvei del reticolo minore e dei relativi attraversamenti;
- completamento, collaudo e manutenzione delle difese arginali esistenti e in progetto;
- completamento, collaudo e manutenzione delle opere di difesa da caduta massi;
- verifica annuale dello stato di consistenza delle arginature presenti a difesa del territorio: tale verifica dovrà comunque essere obbligatoriamente effettuata ogni qual volta si verifichi un evento di piena;
- l'elaborazione di un Piano di Protezione Civile che tenga particolare conto delle aree incluse in classe III.

CAPO V

DISPOSIZIONI DI SETTORE E TRANSITORIE

art. 29 Norme di coordinamento in materia di commercio al dettaglio ai sensi della LR 28/99 smi

1. Il comune di Cavaglio d'Agogna, in relazione alle caratteristiche della rete distributiva, della dotazione dei servizi, delle condizioni socioeconomiche e di consistenza demografica, ai fini dell'applicazione delle disposizioni dell'Allegato A alla D.C.R. n° 191-43016, come aggiornata dalla D.C.R. 191-43016 del 20.11.2012, nonché dell'Allegato A alla DGR 8-02-2010 n.85-13268 (Criteri per l'insediamento degli esercizi di somministrazione), risulta compreso nella classificazione della rete dei Comuni minori.
2. Sul territorio comunale si riconosce esclusivamente l'Addensamento storico rilevante A1, come perimetrato nella Tavola di Piano T5-TVI in scala 1:5000, con riferimento ai Criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, ai sensi della L.R. 28/99 smi., cui si rimanda per l'applicazione delle disposizioni normative in materia.
3. Ai fini della compatibilità territoriale dello sviluppo si rimanda alla tabella 6 dell'art. 17 della D.C.R. 191-43016 del 20.11.2012.

art. 30 Disposizioni transitorie per gli ambiti soggetti a SUE

1. Negli ambiti soggetti a SUE già approvati alla data di adozione del Progetto Preliminare del PRG, gli interventi previsti possono essere concessi sino alla scadenza indicata nella relativa convenzione o dell'eventuale rinnovo. In ogni caso alla scadenza:
 - a) se non sono stati realizzati i previsti interventi di interesse pubblico, l'Amministrazione Comunale intima ai convenzionanti la loro realizzazione e dopo congruo termine, li attua direttamente imputandone agli stessi i relativi costi;
 - b) gli altri interventi edificatori potranno essere realizzati oltre la data di scadenza della convenzione, nel rispetto delle norme e prescrizioni dello SUE approvato;
 - c) alle aree e agli immobili esistenti si applicano le prescrizioni di cui alle presenti norme ed alle tavole di Piano.

art. 31 Disposizioni in deroga

1. Su tutto il territorio comunale sono ammissibili le deroghe dell'art.14 del D.P.R.380/2001 e successive modificazioni e integrazioni con le procedure di legge
2. Sono fatti salvi i contenuti della Legge 12.7.2011 n.106 relativa agli Interventi edilizi in deroga da applicarsi con i chiarimenti formulati nel Comunicato dell'Assessore regionale pubblicato sul B.U.R.n.42, Supplemento n.2 del 16.10.2014.
In ottemperanza a detto Comunicato si ribadisce che non è ipotizzabile compatibilità o complementarietà fra destinazione d'uso agricola e altre destinazioni e quindi non sono ammissibili trasformazioni nel territorio agricolo effettuate in applicazione della legge n.106/2011 e smi.

art. 32 Varianti al PRG

1. Eventuali interventi non previsti dal PRG sono assentibili dall'Amministrazione Comunale, secondo la procedura prevista dall'art. 17 della L.R. 56/77 smistamento
2. Non costituiscono Variante al PRG le modificazioni e le correzioni di errori materiali secondo la procedura prevista dall'art. 17 c. 12 della L.R. 56/77 smi

CAPO VI SCHEDE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE

Ambiti di valorizzazione (AV)



Perimetrazione Ambito



Sagoma di ricostruzione



Area privata



Allineamento murario



Accesso all'ambito



Percorso



Area pubblica

RE = Ristrutturazione edilizia
conservativa

DRv = Ristrutturazione ricostrutti-
va con vincolo di sagoma

S = Area a servizi

A = Ampliamento

RC = Restauro e Risanamento
conservativo

DRs = Ristrutturazione ricostrutti-
va senza vincolo di sagoma

P = Area a parcheggio

AV1

zona normativa

Aree residenziali di antica formazione – Rnaf (art 9)

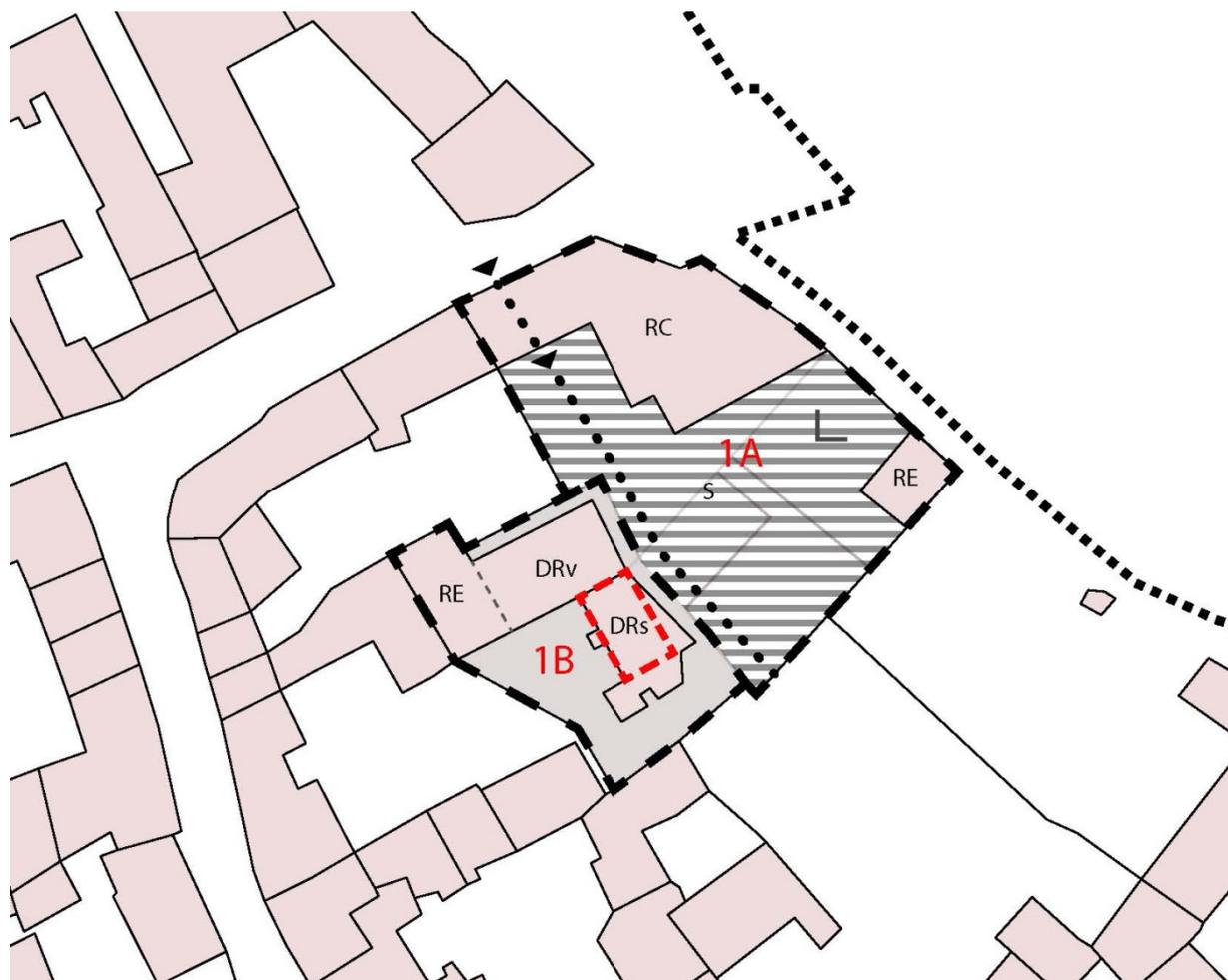
Ambito di Valorizzazione AV1

modalità di attuazione

sub-ambito 1A: progetto di iniziativa pubblica

sub-ambito 1B: PCC permesso di costruire convenzionato

scheda d'ambito



prescrizioni specifiche

1A. Riuso per funzioni pubbliche dei fabbricati e creazione di spazio aperto pubblico (verde, arredo urbano, attività ricreative-culturali ecc.); collegamento pedonale con l'ambito 2A; quale alternativa al passaggio da Via Martiri, qualificazione e tutela della visuale sulla Roggia Molinara,

1B. Ristrutturazione edilizia ricostruttiva con possibilità di ricomposizione dei volumi interessati da crollo strutturale (DRs) e sopraelevazione del fabbricato con allineamento al colmo del fabbricato RE. Sistemazione della corte ad uso privato

AV2

zona normativa

Aree residenziali di antica formazione – Rnaf (art 9)

Ambito di Valorizzazione AV2

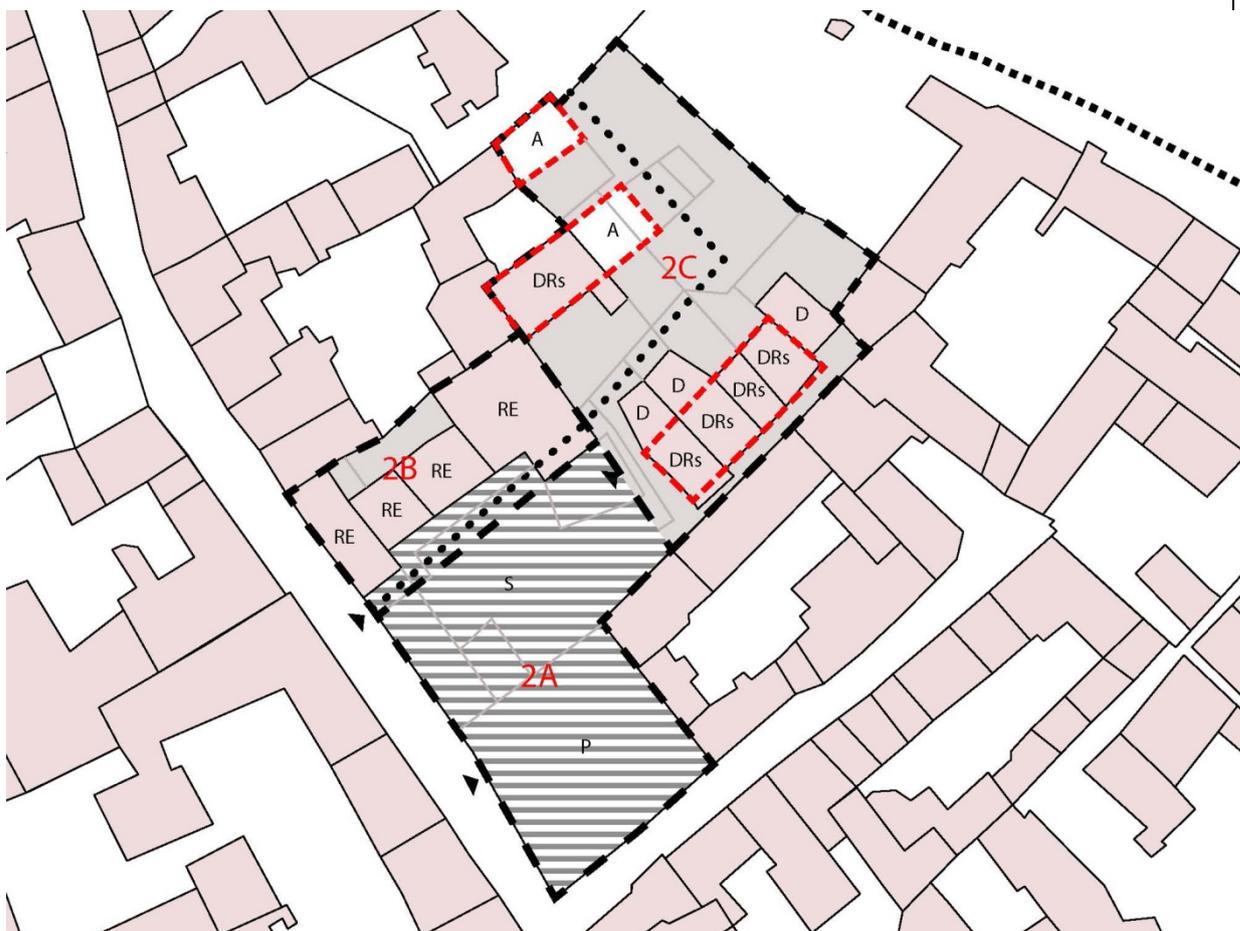
modalità di attuazione

sub-ambito 2A: progetto di iniziativa pubblica

sub-ambito 2B: progetto di iniziativa pubblica

sub-ambito 2C: SUE strumento urbanistico esecutivo

scheda d'ambito



prescrizioni specifiche

2A. Riqualificazione di Piazza1 maggio con riduzione dei parcheggi per funzioni collettive di interesse pubblico (spazio per eventi e manifestazioni).

2B. Riuso del fabbricato per funzioni residenziali o miste. Mantenimento del percorso – collegamento con l'ambito 2B e 1A

2C. Ristrutturazione edilizia ricostruttiva con possibilità di ricomposizione dei volumi oggetto di demolizione D (sagome in ampliamento A) e sopraelevazione dei fabbricati DRs per la realizzazione di massimo tre piani f.t. Sistemazione della corte ad uso privato con mantenimento del passaggio pedonale pubblico tra la piazza e l'ambito 1A

AV3

zona normativa

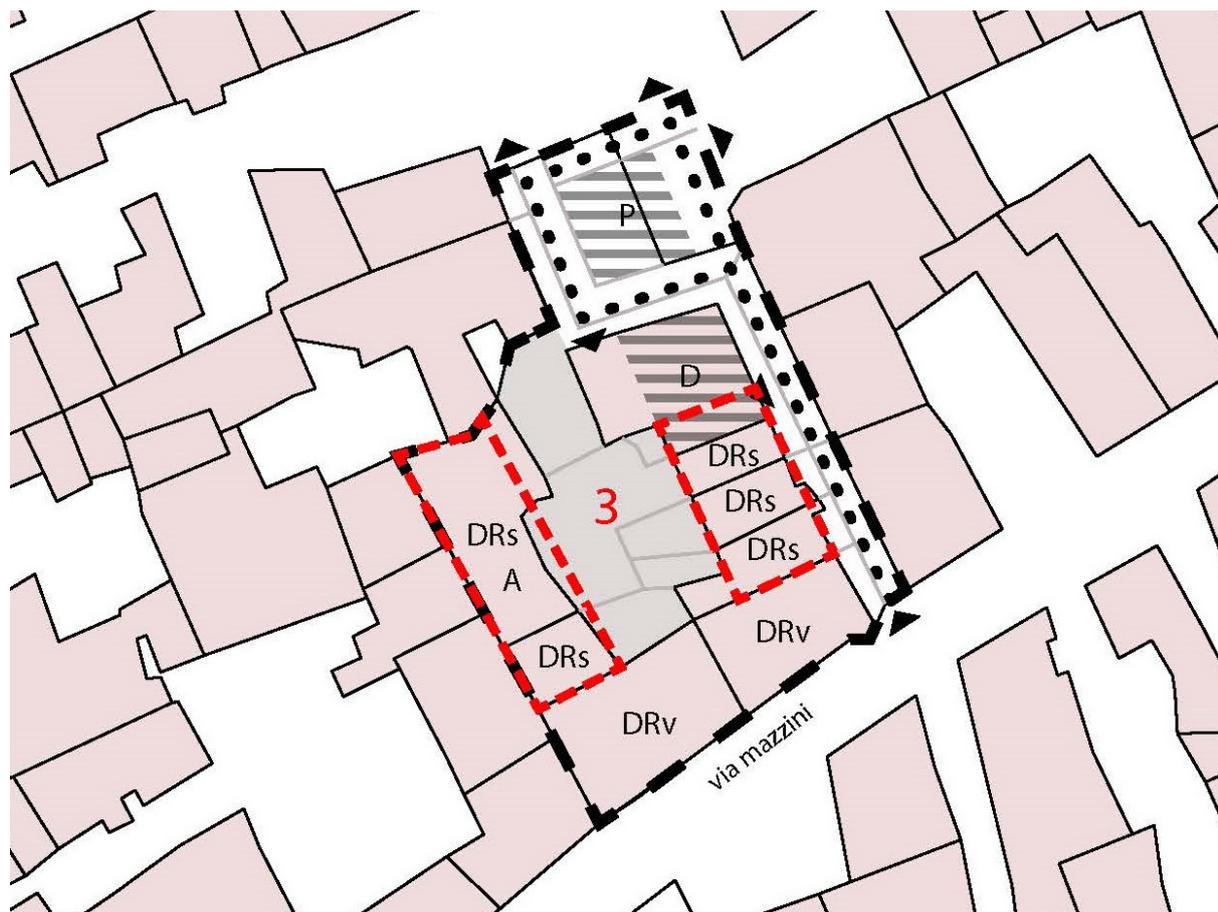
Aree residenziali di antica formazione – Rnaf (art 9)

Ambito di Valorizzazione AV3

modalità di attuazione

SUE strumento urbanistico esecutivo

scheda d'ambito



prescrizioni specifiche

Riuso dei fabbricati e volumi prospettanti il vicolo; obbligo di mantenimento dell'allineamento lungo Via Mazzini. Ristrutturazione edilizia ricostruttiva con ricomposizione dei volumi interni (con altezza massima allineata ai fabbricati RE-DRv) e sistemazione privata della corte, parzialmente aperta lungo il vicolo con possibilità di realizzare posti auto ad uso pubblico. Sistemazione della pavimentazione del vicolo e delle aree ad uso pubblico.

AV4

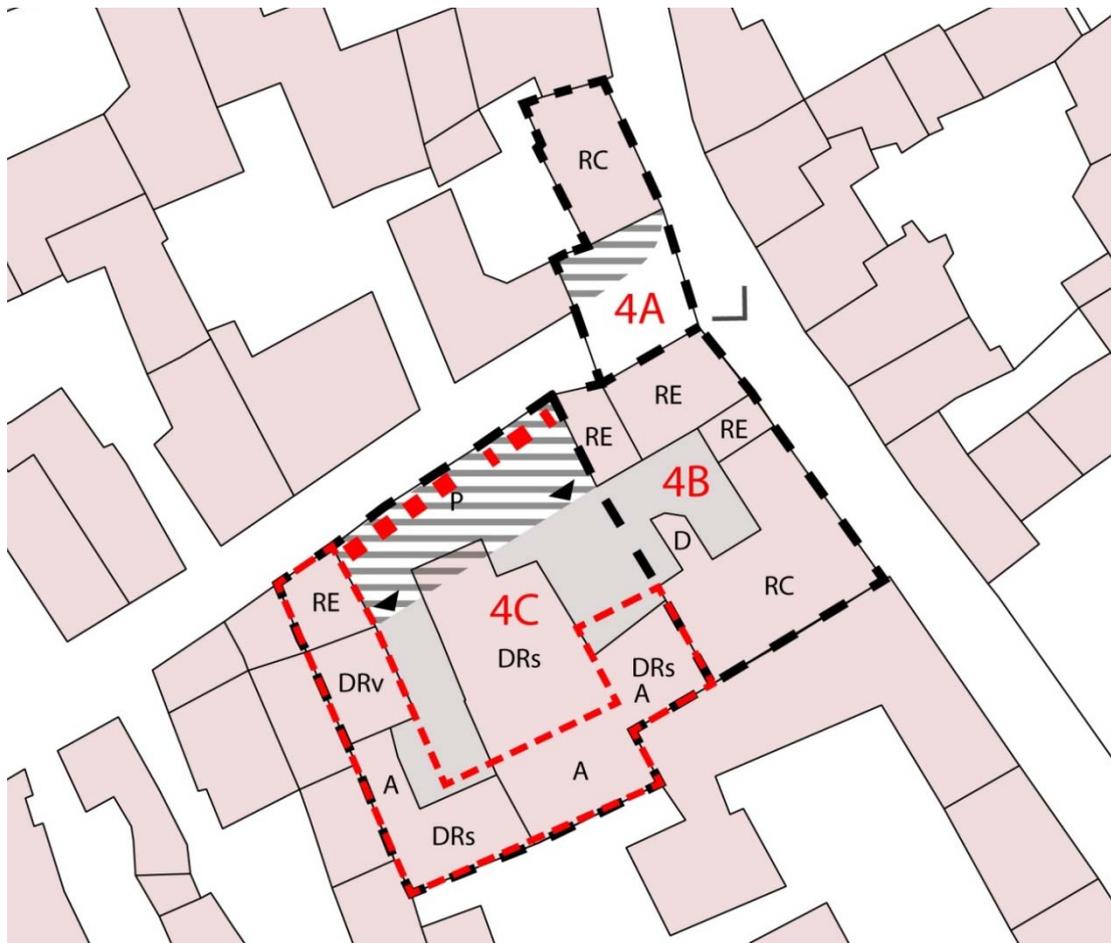
zona normativa

Aree residenziali di antica formazione – Rnaf (art 9) - Ambito di Valorizzazione AV4

modalità di attuazione

4A progetto pubblico - 4B SUE, 4C SUE strumento urbanistico esecutivo

scheda d'ambito



prescrizioni specifiche

4A. Riqualficazione dell'intersezione tra via Martiri e via Mazzini e del sagrato prospiciente l'oratorio di San Rocco. Restauro conservativo della facciata.

4B. Risanamento e ristrutturazione conservativa dei fabbricati lungo via Martiri (angolo via Mazzini) con mantenimento degli allineamenti preesistenti e delle caratteristiche morfologiche e tipologiche dei prospetti fronte viabilità pubblica, oltre ad eventuali elementi architettonici e decorativi di carattere documentario. Sistemazione della corte interna ad uso privato. *Per le modalità di intervento specifiche fare riferimento alla scheda A.3 del Repertorio ed all'allegata Dichiarazione di interesse culturale ai sensi del DLgs 42/04 (di cui al Decreto n.290 del 29.06.2012)*

4C. Ristrutturazione ricostruttiva per i fabbricati della corte interna lungo via Mazzini, con ridefinizione degli allineamenti e sopraelevazione possibile fino ad un massimo di tre piani f.t. Sistemazione della corte interna e delle aree libere da interventi di demolizione ad uso privato e ad uso pubblico (parcheggi e/o altre dotazioni territoriali) per una fascia di mt. 10 prospettante la via Mazzini. previsione di recinzione in muratura piena che richiama l'allineamento documentario dell'edificio. Sistemazione della corte interna ad uso privato. *Per le modalità di intervento specifiche fare riferimento alla scheda A.3 del Repertorio ed all'allegata Dichiarazione di interesse culturale ai sensi del DLgs 42/04 (di cui al Decreto n.290 del 29.06.2012)*

AV5

zona normativa

Aree residenziali di antica formazione – Rnaf (art 9)
Ambito di Valorizzazione AV5

modalità di attuazione

SUE strumento urbanistico esecutivo

scheda d'ambito



prescrizioni specifiche

Avviare un processo pubblico-privato di rigenerazione del "vuoto urbano", mediante insediamento di spazi pubblici (parcheggi, piazza e verde) lungo via Garibaldi; ricostruzione della "cortina edilizia" storicamente preesistente (mappa Rabbini), nel rispetto dei caratteri tipologici tradizionali. Inserimento di funzioni terziarie e di servizi privati al piano terra e residenziali ai piani superiori (massimo tre piani f.t.). Sistemazione della corte interna lungo via Mazzini ad uso privato con previsione di recinzione in muratura piena che richiama l'allineamento documentario dell'edificio.

AV6

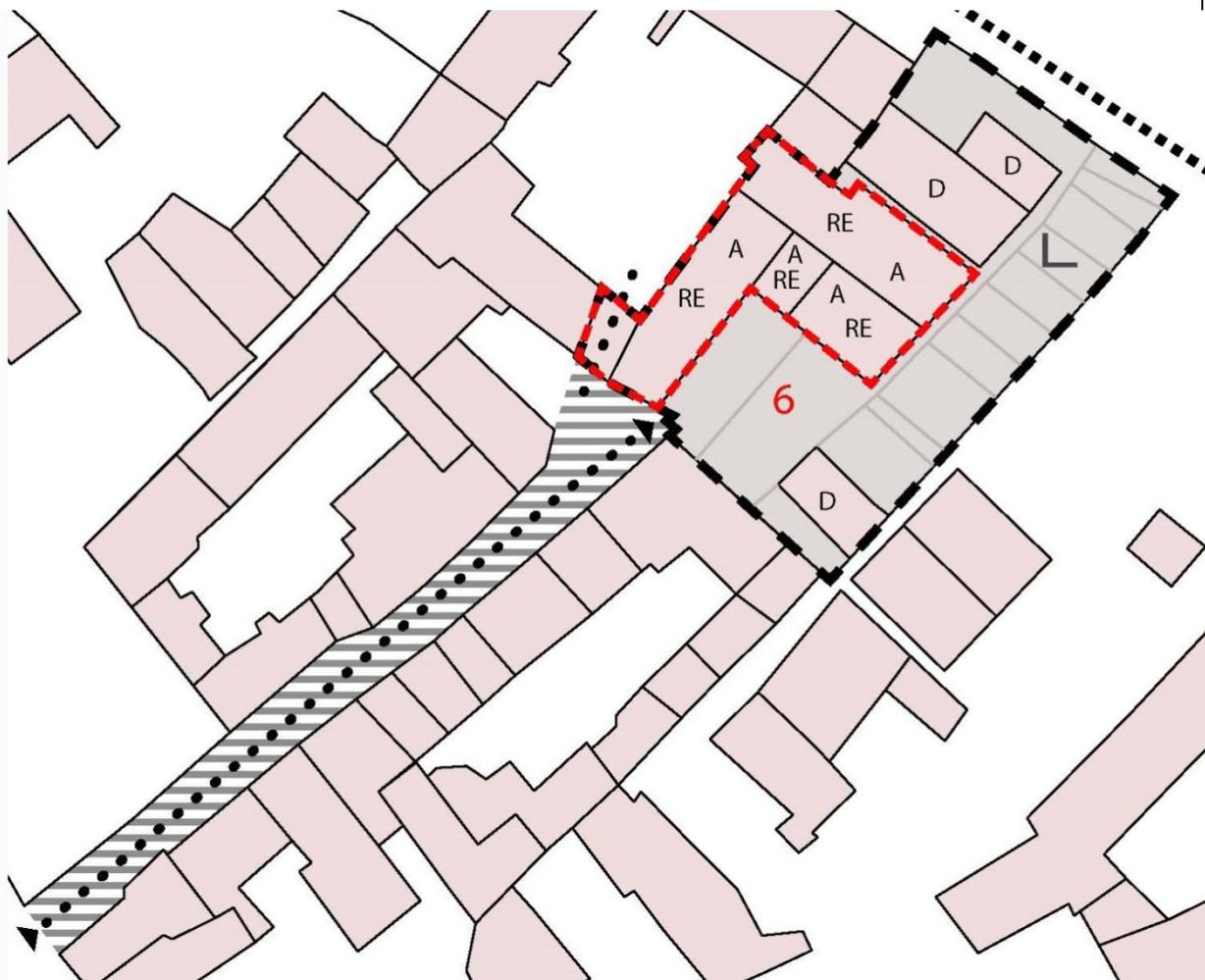
zona normativa

Aree residenziali di antica formazione – Rnaf (art 9)
Ambito di Valorizzazione AV6

modalità di attuazione

PCC permesso di costruire convenzionato

scheda d'ambito



prescrizioni specifiche

Ristrutturazione conservativa dei fabbricati principali con contestuale demolizione di fabbricati accessori e strutturalmente precari o in contrasto con i caratteri tipologici di impianto tradizionali. Ricollocazione delle superfici per sopraelevazione dei fabbricati principali (fino ad un massimo di piani tre f.t. e allineamenti di colmo continui all'ambito preesistenti) e realizzazione di fabbricati accessori o per ricovero automezzi fino ad un massimo del 20% della S.U. oggetto di demolizione, nel rispetto dei caratteri tipologici e materiali di finitura di impianto tradizionali. Sistemazione della corte interna ad uso privato e della pavimentazione del vicolo Rinaldi.

AV7

zona normativa

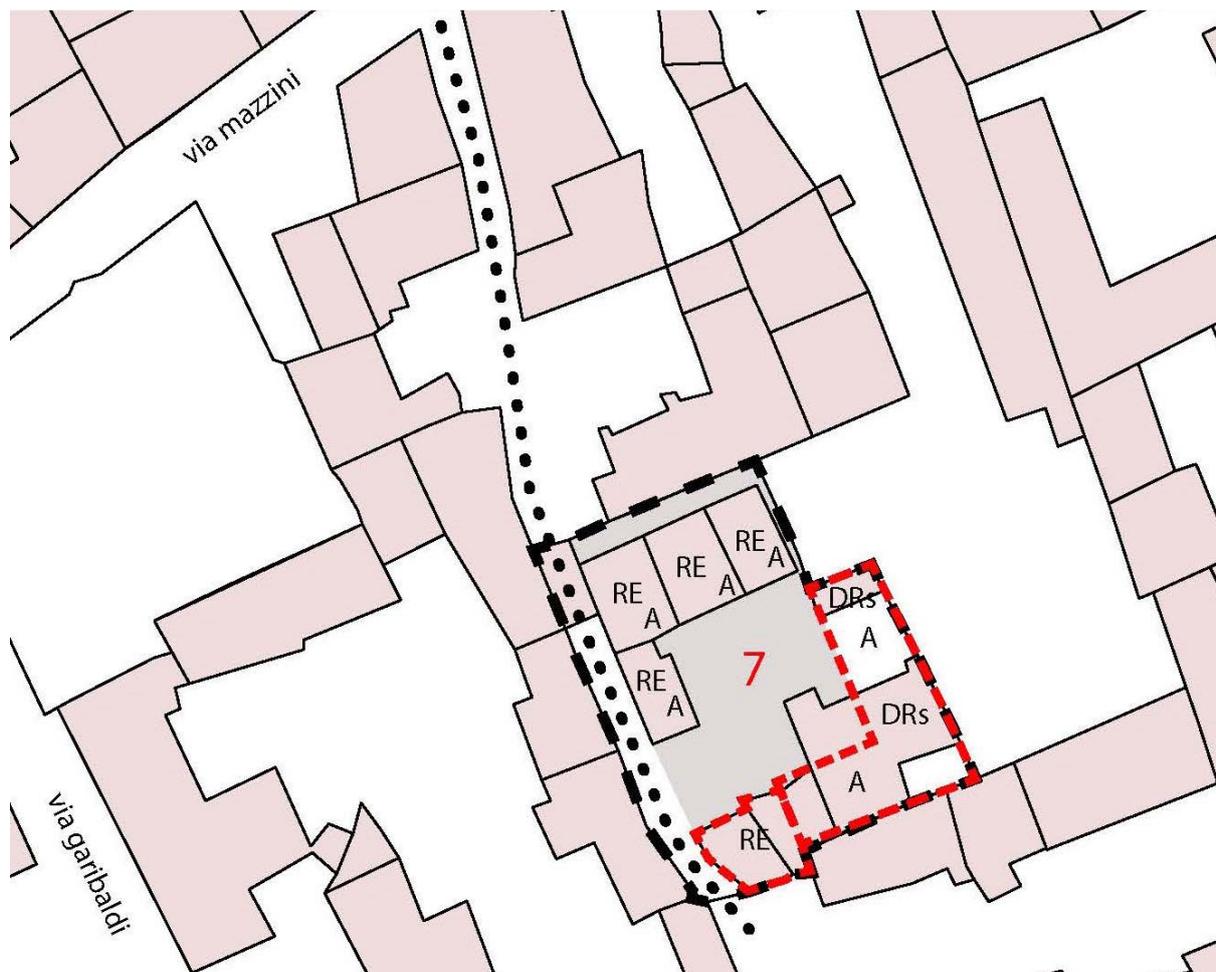
Aree residenziali di antica formazione – Rnaf (art 9)

Ambito di Valorizzazione AV7

modalità di attuazione

PCC permesso di costruire convenzionato

scheda d'ambito



prescrizioni specifiche

Ristrutturazione conservativa dei fabbricati principali (accesso da Vicolo Boriolo) con contestuale demolizione di fabbricati accessori e strutturalmente precari o in contrasto con i caratteri tipologici di impianto tradizionali. Ristrutturazione ricostruttiva dei fabbricati interni alla corte con ricomposizione dei volumi secondo gli allineamenti previsti ed in sopraelevazione (per tutti i fabbricati del comparto sino ad un massimo di tre piani f.t.) nel rispetto dei caratteri tipologici e materiali di finitura di impianto tradizionali. Sistemazione della corte interna ad uso privato e della pavimentazione del vicolo Boriolo, con obbligo di mantenere il percorso passante esistente.

AV8

zona normativa

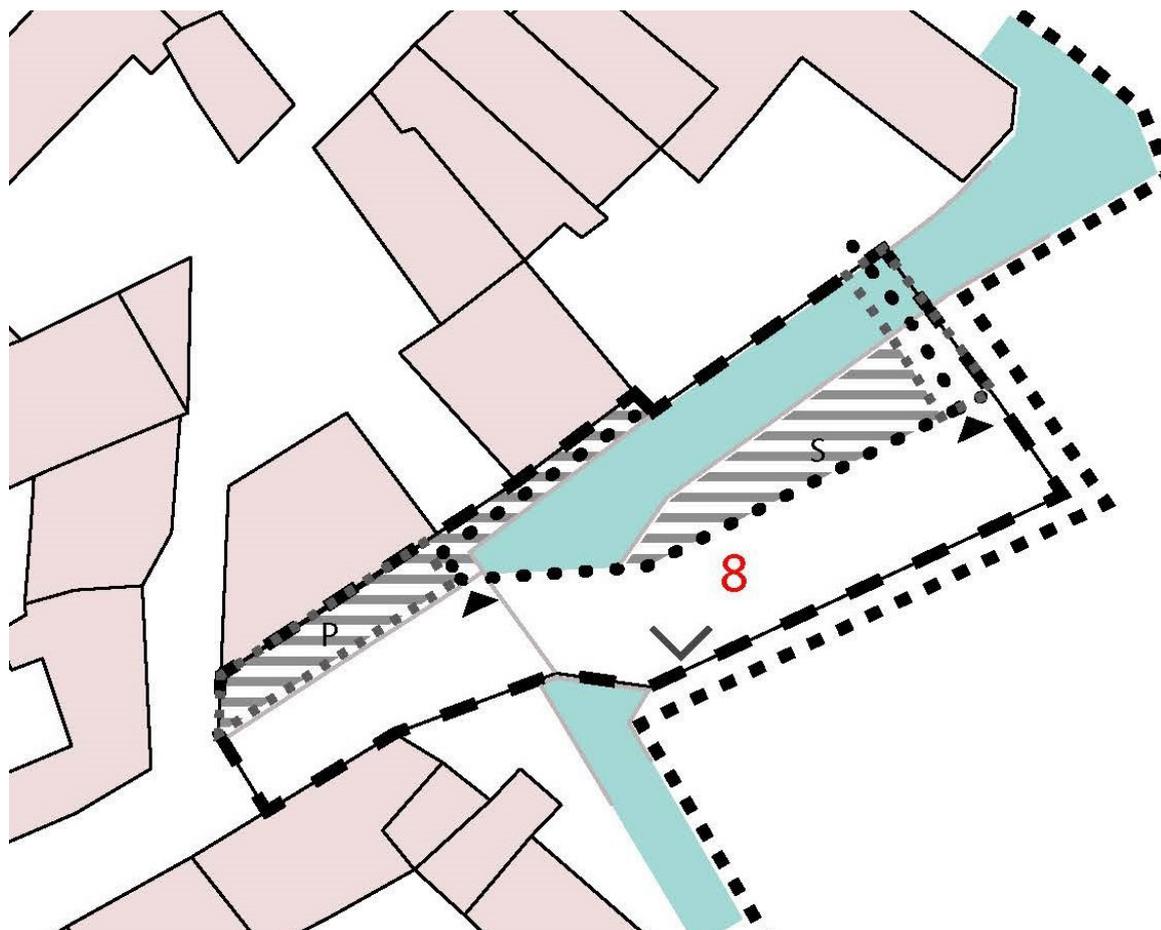
Aree residenziali di antica formazione – Rnaf (art 9)

Ambito di Valorizzazione AV8

modalità di attuazione

progetto di iniziativa pubblica

scheda d'ambito



prescrizioni specifiche

Qualificazione dell'accesso al centro storico attraverso la sistemazione dello spazio aperto pubblico con la realizzazione di un'area di sosta pedonale attrezzata (elementi di arredo urbano e verde) in corrispondenza del passaggio pedonale lungo la Roggia e mediante accordo pubblico-privato per l'utilizzo/cessione di aree limitrofe al fine di rendere funzionale l'intervento.

AV9

zona normativa

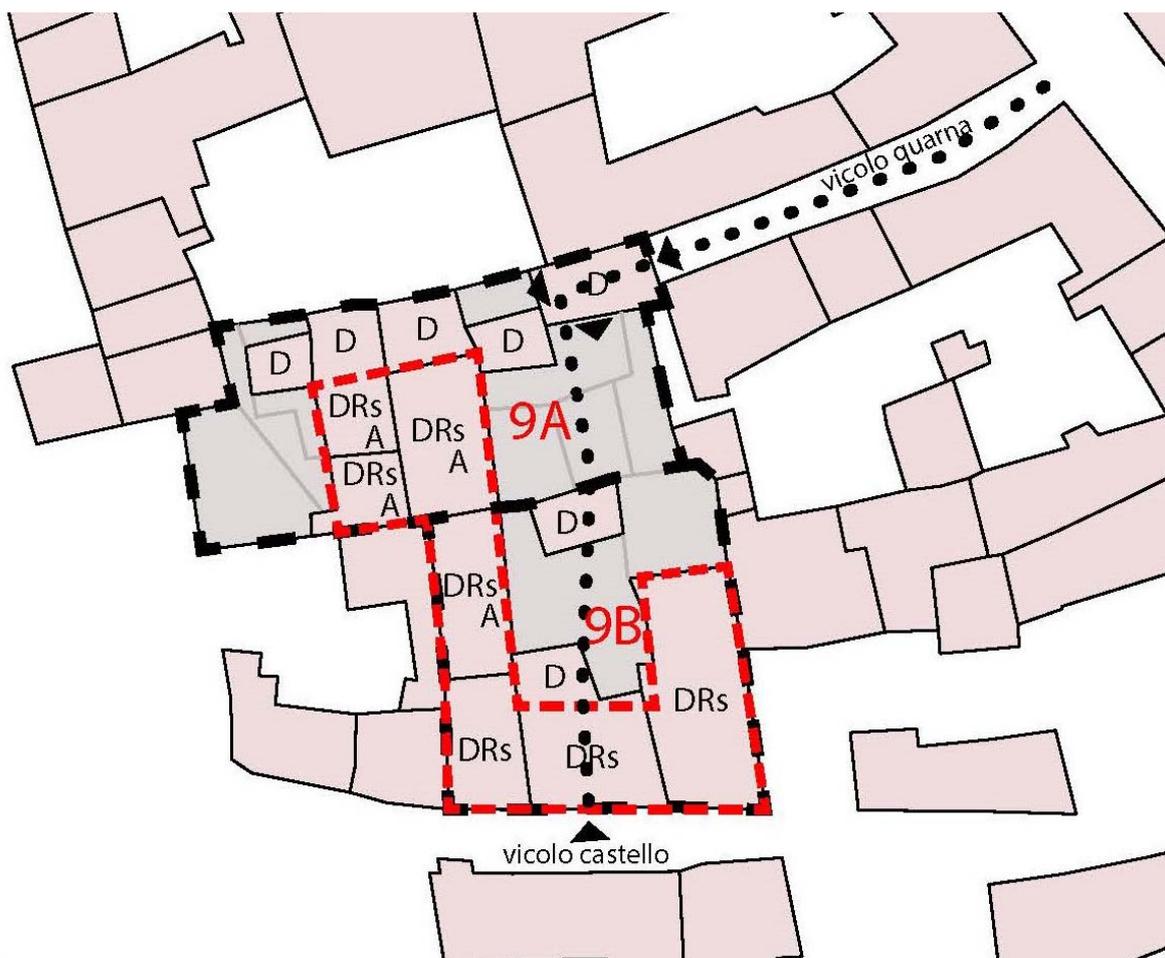
Aree residenziali di antica formazione – Rnaf (art 9)

Ambito di Valorizzazione AV9

modalità di attuazione

PCC permesso di costruire convenzionato

scheda d'ambito



prescrizioni specifiche

Ristrutturazione ricostruttiva dei fabbricati principali con contestuale demolizione di fabbricati accessori strutturalmente precari o in contrasto con i caratteri tipologici di impianto tradizionali, finalizzata anche alla realizzazione di un nuovo accesso da vicolo Quarna alla corte interna. Ricomposizione dei volumi secondo gli allineamenti previsti ed in sopraelevazione (per tutti i fabbricati del comparto sino ad un massimo di tre piani f.t.) nel rispetto dei caratteri tipologici e materiali di finitura di impianto tradizionali. Sistemazione della corte interna ad uso privato e della pavimentazione del vicolo Quarna, con obbligo di mantenere il percorso passante esistente tra Vicolo Castello e Vicolo Quarna.

Area di espansione residenziale (SUE 1)

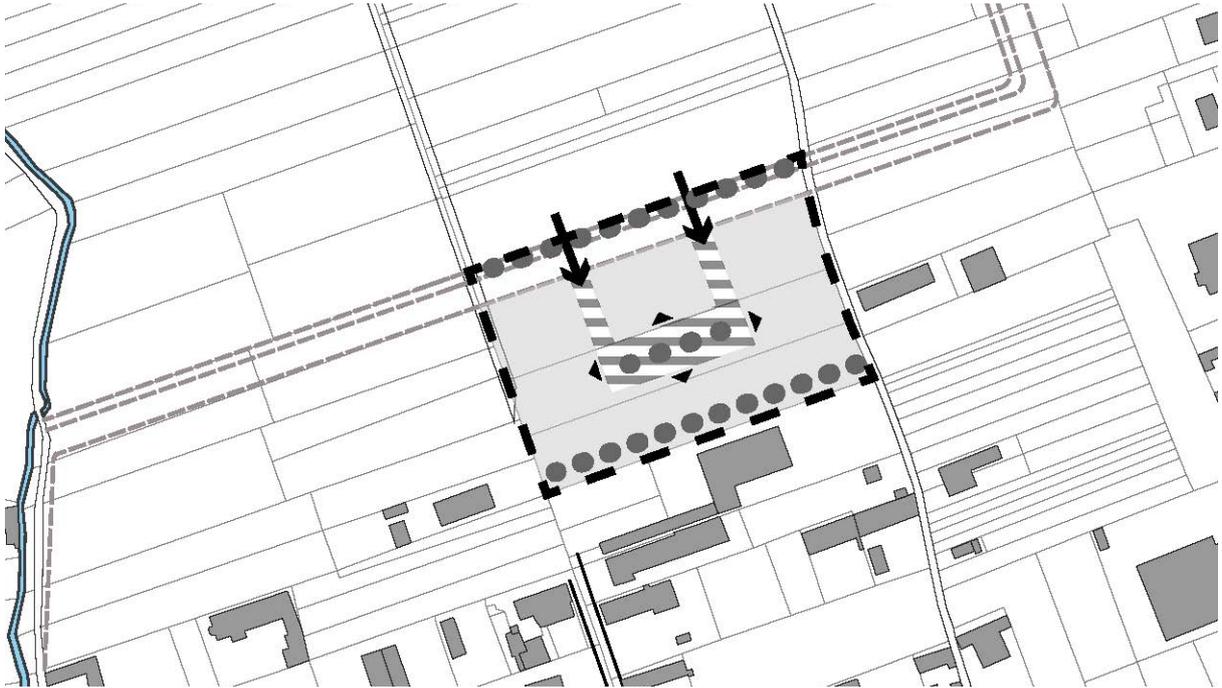
Area residenziale di espansione (Res) soggetta a Strumento Urbanistico Esecutivo

Superficie territoriale = mq 11.775

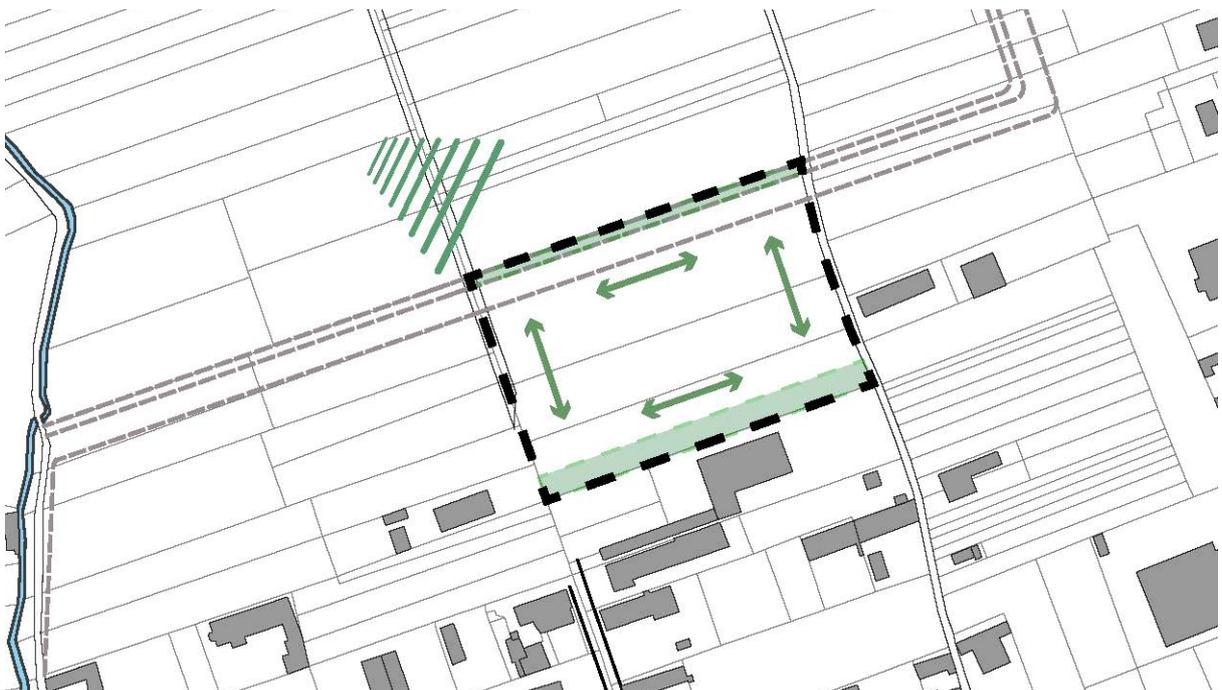
parametri quantitativi: art. 12 comma 5

 Perimetrazione SUE	 Area di concentrazione dell'edificazione	 Area per servizi pubblici	 Indicazione accesso carrabile
 Indicazione allineamento edifici	 Tutele ambientali e paesaggistiche	 Relazione visiva di prossimità	 Filari e/o quinte alberate di mitigazione

SCHEDA D'AREA URBANISTICA



SCHEDA D'AREA PAESAGGISTICA



Area terziaria mista di espansione (SUE 2)

Area terziaria mista di espansione (Tes) soggetta a Strumento Urbanistico Esecutivo
Superficie territoriale = mq 17750 parametri quantitativi: art. 16 comma 5

 Perimetrazione SUE	 Area di concentrazione dell'edificazione	 Area per servizi pubblici	 Indicazione accesso carrabile
 Indicazione allineamento edifici	 Tutele ambientali e paesaggistiche	 Relazione visiva di prossimità	 Filari e/o quinte albe di mitigazione

SCHEDA D'AREA URBANISTICA



SCHEDA D'AREA PAESAGGISTICA

