

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI NOVARA

COMUNE DI **BRIGA NOVARESE**

P.R.G.C. 2006

(D.G.R. n. 37-1623 del 23.06.2015)

con:

Modificazioni ex comma 12, art. 17, L.R. 56/77 e s.m.i. adottate con D.C. n.17 dello 03.11.2015

Norme di attuazione Articolato normativo

(testo integrato)

documento: **C**

allegato:

fascicolo: **C.1**

tavola:
(scala:)

PROGETTO: Arch. CLAUDIO GRIGNASCHI – via Carducci, 3 – NOVARA

IL SINDACO

IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO

IL TECNICO
INCARICATO

INDICE

TITOLO	I°	-	DISPOSIZIONI GENERALI	
Articolo	1	-	Elementi costitutivi del P.R.G.C.	pag. 4
Articolo	2	-	Finalità del P.R.G.C.	pag. 6
Articolo	3	-	Attuazione del P.R.G.C.	pag. 7
Articolo	4	-	Aree e zone individuate dal P.R.G.C.	pag. 8
Articolo	5	-	Destinazioni d'uso	pag. 9
Articolo	6	-	Indici urbanistici ed edilizi	pag. 12
Articolo	7	-	Definizioni edilizie ed urbanistiche, applicazione di indici e parametri e prescrizioni d'ordine generale	pag. 17
TITOLO	II°	-	CLASSIFICAZIONE DI TIPI DI INTERVENTO A CARATTERE URBANISTICO ED EDILIZIO	
Articolo	8	-	Norme generali per gli interventi edilizi ed urbanistici	pag. 26
Articolo	9	-	Manutenzione ordinaria (MO)	pag. 28
Articolo	10	-	Manutenzione straordinaria (MS)	pag. 29
Articolo	11	-	Restauro e risanamento conservativo (RC)	pag. 31
Articolo	12	-	Ristrutturazione edilizia (RE)	pag. 35
Articolo	13	-	Nuova costruzione (NC)	pag. 38
Articolo	14	-	Demolizione senza ricostruzione (DS)	pag. 40
Articolo	15	-	Demolizione con ricostruzione (DR) (sostituzione edilizia)	pag. 41
Articolo	16	-	Ristrutturazione urbanistica (RU)	pag. 42
TITOLO	III°	-	NORME DI ATTUAZIONE PER LE AREE O ZONE A DESTINAZIONE D'USO PREVALENTEMENTE RESI-DENZIALE.	
Articolo	17	-	Caratteristiche edilizie per gli interventi nel Centro Storico e nelle aree di ristrutturazione	pag. 43
Articolo	18	-	Edifici ed aree soggetti a restauro, risanamento conservativo e a recupero ambientale - Emergenze artistico-ambientali, edilizio-architettoniche e documentarie – Il Repertorio comunale dei beni paesistici e storici	pag. 45
Articolo	19	-	Aree del Centro Storico (zona omogenea A)	pag. 47
Articolo	20	-	Aree di ristrutturazione (zona omogenea B)	pag. 49
Articolo	21	-	Aree a capacità insediativa invariata (zona omogenea B)	pag. 55
Articolo	22	-	Aree residenziali da conversione di aree produttive da mantenersi confermate fino alla cessazione dell'attività in atto (zona omogenea B)	pag. 58
Articolo	23	-	Aree residenziali di completamento con riordino delle destinazioni terziarie esistenti (zona omogenea B)	pag. 61
Articolo	24	-	Aree residenziali di completamento (zona omogenea B)	pag. 63
Articolo	25	-	Aree residenziali soggette a S.U.E. (zona omogenea C)	pag. 65
TITOLO	IV°	-	NORME DI ATTUAZIONE PER LE AREE DESTINATE AD ATTIVITA' ECONOMICHE (produttive, direzionali, commerciali, ricettive, agricole)	
Articolo	26	-	Aree produttive esistenti e confermate – Aree produttive di completamento (zona omogenea D)	pag. 70
Articolo	27	-	Aree produttive esistenti da confermare, riqualificare e sviluppare (zona omogenea B o D secondo la prevalenza delle destinazioni di progetto)	pag. 72
Articolo	28	-	Aree produttive di nuovo impianto (zona omogenea D)	pag. 75
Articolo	29	-	Aree commerciali esistenti e confermate (zona omogenea D)	pag. 77

Articolo	30	- Aree commerciali di nuovo impianto (zona omogenea D)	pag. 79
Articolo	31	- Aree destinate al nuovo impianto di attività terziarie-direzionali (zona omogenea D)	pag. 81
Articolo	32	- Aree per impianti ricettivi esistenti e confermate (zona omogenea D)	pag. 83
Articolo	33	- Aree destinate ad attività agricole (zona omogenea E)	pag. 85
Articolo	34	- Aree agricole interstiziali (zona omogenea E)	pag. 89
Articolo	35	- Aziende agricole in centro edificato (zona omogenea B)	pag. 90
TITOLO	V°	- NORME PER AREE A SERVIZI E DELLA VIABILITA'	
Articolo	36	- Aree a servizi sociali ed attrezzature di interesse comunale e generale (zona omogenea F)	pag. 91
Articolo	37	- Aree della viabilità	pag. 94
TITOLO	VI°	- AREE E FASCE DI RISPETTO	
Articolo	38	- Natura delle fasce di rispetto	pag. 95
Articolo	39	- Fasce di rispetto a protezione di nastri e di incroci stradali - Arretramenti edilizi	pag. 96
Articolo	40	- Fasce di rispetto a protezione della linea ferroviaria Novara-Domodossola	pag. 99
Articolo	41	- Fasce di rispetto dei corsi d'acqua	pag. 100
Articolo	42	- Fascia di rispetto cimiteriale	pag. 102
Articolo	43	- Fasce di rispetto degli elettrodotti ad alta tensione	pag. 103
Articolo	44	- Fasce di rispetto dei gasdotti	pag. 104
Articolo	45	- Fasce di rispetto dei depuratori fognari	pag. 105
Articolo	46	- Fasce di rispetto delle captazioni idropotabili	pag. 106
Articolo	47	- La rete ecologia provinciale	pag. 108
Articolo	48	- Tracciati di fruizione del paesaggio e del patrimonio storico	pag. 109
Articolo	49	- Aree collinari da salvaguardare (area della riserva botanica)	pag. 110
Articolo	50	- Aree soggette a tutela paesistica (d.lgs n.42/04 e s.m. ed i.)	pag. 112
Articolo	51	- Aree di tutela archeologica	pag. 113
Articolo	52	- Aree soggette ad usi civici	pag. 114
Articolo	53	- Normativa geologico-tecnica	pag. 115
Articolo	54	- Norme generali di indirizzo e di tutela e compensazione Ambientali	pag. 126
TOTOLO	VII°	- PRESCRIZIONI PARTICOLARI E NORME FINALI	
Articolo	55	- Schede di specificazione delle aree soggette a SUE	pag. 129
Articolo	56	- Aree soggette a Strumenti Urbanistici Esecutivi in Atto	pag. 130
Articolo	57	- Deroghe	pag. 131
Articolo	58	- Competenze	pag. 132
Articolo	59	- Norme transitorie	pag. 133
Articolo	60	- Norme finali	pag. 134

TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 - Elementi costitutivi del P.R.G.C.

1. Sono elementi costitutivi del "P.R.G.C. 2006", ai sensi dell'art.14 della L.R. 56/77 e s.m. ed i., i seguenti elaborati:

- Relazione (documento "A")

Allegati tecnici alla Relazione:

- A.1 Indagini idrogeologiche (Dott. Luigi Cillerai – Dott. Massimo Gobbi)

G1 - Relazione Geologica

G2 - Schede di rilevamento delle opere idrauliche

G3 - Schede monografiche delle aree di intervento

Tav. 1 - Carta geologico-strutturale 1:5000

Tav. 2 - Carta geomorfologia e dei dissesti, della dinamica fluviale e del reticolato idrografico minore 1:5000

Tav. 3 - Carta delle opere idrauliche censite 1:5000

Tav. 4 - Carta dell'acclività 1:5000

Tav. 5 - Carta geoidrologica 1:5000

Tav. 6 - Carta litotecnica 1:5000

Tav. 7 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica 1:5000 (base CTR)

- A.2. Rilievo dello stato di fatto del patrimonio edilizio esistente e dello stato delle urbanizzazioni di rete:

A.2.1 Tabulati di elaborazione e lettura dei dati del rilievo dello stato di fatto (fascicolo)

A.2.2a Individuazione grafica delle entità rilevate (tavola)

A.2.2b Individuazione grafica delle entità rilevate (tavola)

A.2.3 Destinazioni d'uso prevalenti degli edifici con numero dei piani fuori terra (tavola)

A.2.4 Condizioni igienico strutturali degli edifici (tavola)

A.2.5 Densità fondiaria medie in atto ai fini residenziali (tavola)

A.2.6 Stato di fatto delle urbanizzazioni di rete: Rete fognaria, Rete idrica (tavola)

A.2.7 Stato di fatto delle urbanizzazioni di rete: Rete gas-metano, Rete pubblica illuminazione (tavola)

- A.3. Uso del suolo agricolo:

A.3.1 Uso del suolo in atto ai fini agricoli, forestali ed estrattivi (tavola)

- A.4 Criteri comunali di adeguamento alla L.R. 28/99

A.4.1 Norme per l'adeguamento della strumentazione urbanistica comunale ai sensi della L.R. n.28/99 e criteri per il rilascio delle autorizzazioni all'esercizio del commercio al dettaglio su aree private nel comune di Briga Novarese (No) relativi alle medie superfici di vendita integrate dai criteri

concernenti i negozi di vicinato e le grandi strutture di vendita (fascicolo)

A.4.1.1 Tav. 1 - Individuazione di Addensamenti e Localizzazioni commerciali (1:5000)

A.4.1.2 Tav. 2 - Verifica dei parametri minimi per il riconoscimento di addensamenti e Localizzazioni (1:5000)

A.4.1.3 Tav. 3 - Localizzazione degli esistenti esercizi commerciali e dei locali pubblici (1:5000)

A.5 Verifica di Compatibilità Acustica del Progetto Preliminare del "P.R.G.C. 2006" con il Piano di Classificazione Acustica del territorio comunale approvato con D.C. n.2 5 del 26.08.2004

A.5.1 Carta rappresentante la compatibilità del P.R.G.C. 2006 con il PCA del territorio comunale approvato con D.C. n. 25 del 26.08.2004 (tavola)

A.5.2 Schede di variazione del PCA (fascicolo)

A.6 Repertorio Comunale dei Beni storici e paesistici ai sensi dell'art. 2.2 delle N. di A. del vigente P.T.C.P.

A.6.1 Schede (fascicolo)

A.6.2 Individuazione territoriale dei Beni storici e paesistici (Tavola)

- Tavole del Piano (documento "B")

Tav. 1P - Planimetria sintetica del Piano e delle previsioni urbanistiche dei Comuni contermini (1:25000)

Tav. 2P - Destinazioni d'uso e vincoli (1:5000)

Tav. 3Pa - Destinazioni d'uso e vincoli (1: 2000)

Tav. 3Pb - Destinazioni d'uso e vincoli (1: 2000)

Tav. 4P - a) Destinazioni d'uso e vincoli (1:1000)

b) Categorie di intervento (1:1000)

Tav. 5P - Sistema delle aree pubbliche e delle aree di salvaguardia culturale ed ambientale (1:5000)

- Norme d'attuazione (documento "C")

C.1 Articolato normativo (fascicolo)

C.2 Schede normative delle aree soggette a S.U.E. (fascicolo)

- Scheda quantitativa dei dati urbani (documento "D")

- Valutazione Ambientale Strategica del Piano (documento E)

E.1 Documento Tecnico Preliminare (fascicolo)

E.2 Rapporto Ambientale (fascicolo)

E.3 Sintesi non tecnica del Rapporto Ambientale (fascicolo)

E.4 Relazione sull'influenza del processo di VAS nella formazione del "PRGC 2006"

Articolo 2 - Finalità del P.R.G.C.

1. Il presente P.R.G.C. disciplina, in base alla vigente legislazione urbanistica statale, regionale e provinciale, gli interventi di conservazione e di trasformazione del territorio comunale a scopi insediativi residenziali, produttivi, terziari e sociali.

Articolo 3 - Attuazione del P.R.G.C.

1. Il presente P.R.G.C. individua le porzioni del territorio in cui è ammesso l'intervento diretto, subordinato a semplice rilascio del Permesso di Costruire o a presentazione di D.i.a. e, nei casi definiti dal P.R.G.C. o in caso di necessità, a Permesso di Costruire convenzionato ai sensi del 5° comma dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m. ed i., e le porzioni di territorio in cui il Permesso di Costruire o la D.i.a. sono subordinati alla formazione e all'approvazione di Strumentazione Urbanistica Esecutiva (S.U.E.) ai sensi delle leggi vigenti.

Articolo 4 - Aree e zone individuate dal P.R.G.C.

1. Sulle tavole del P.R.G.C. sono individuate le aree e le zone soggette agli interventi di cui all'art.2, distinte per la loro destinazione d'uso. Le presenti norme disciplinano, per dette aree, le eventuali destinazioni d'uso compatibili con quelle proprie, gli indici e le prescrizioni che regolano fisicamente gli interventi di cui l'art.2 e le modalità d'attuazione di cui all'art.3.
2. Le aree e le zone di cui al presente articolo sono distinguibili sulle tavole di Piano contraddistinte dalle sigle: 2P (1:5.000); 3Pa e 3Pb (1:2.000); 4P (1:1.000).

Articolo 5 - Destinazioni d'uso

1. Ai fini della definizione delle destinazioni d'uso vale la seguente classificazione:

R. Destinazioni residenziali distinte in:

R.1 residenza, comprese anche le residenze collettive (con esclusione di quelle socio-sanitarie) ed i relativi accessori e servizi pertinenziali, compresi i ricoveri per gli animali domestici, con le modalità e nelle quantità ammesse dalle vigenti norme di pubblica sanità;

R.2 residenza convenzionata, agevolata o sovvenzionata, ai sensi delle vigenti leggi in materia;

R.3 residenza per il titolare dell'azienda o per il personale direttivo, di servizio e di sorveglianza ed i relativi accessori e servizi pertinenziali, compresi i ricoveri per gli animali domestici, con le modalità e nelle quantità ammesse dalle vigenti norme di pubblica sanità.

T. Attività ricettive comprese tutte le attività per il soggiorno temporanea e quelle ad esse connesse quali: bar, ristoranti, sale congressi, attrezzature sportive e ricreative.

L. Attività di tipo ludico-ricreativo per il tempo libero e per l'intrattenimento ed il divertimento delle persone all'aperto e al coperto, parchi gioco.

C. **Le tipologie distributive ammesse sono quelle delle tabelle di compatibilità di cui ai criteri comunali approvati ai sensi del d.lgs. 114/98 – art. 8, comma 3.**

Inoltre, ai sensi dei commi 1, 2, 16 delle “ulteriori disposizioni” dell’art. 31 del “testo coordinato dell’allegato A alla D.C.R. 20.12.2012 n. 191-43016” la su riportata prescrizione è da intendersi estesa a tutti gli articoli normativi dello S.U.G. che pongono limitazioni diverse da quelli della citata tabella.

Attività del commercio distinte in:

C.1 commercio al dettaglio;

C.2 commercio al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato;

C.3 commercio all'ingrosso che comprende anche i magazzini, i depositi e la commercializzazione, anche al dettaglio, di merci ad alto ingombro (autoveicoli, materiali per l'edilizia, mobili, ecc...);

C.4 pubblici esercizi (bar, ristoranti, locali di ritrovo e locali per lo spettacolo non teatrale o cinematografico);

C.5 artigianato di servizio comprendenti le attività di servizio alla persona, alla casa, alle imprese, ai piccoli veicoli (cicli e motocicli); laboratori che non superino i 100 mq. di Sul (esclusi sevizi e magazzino) per attività la cui presenza risulti compatibile con il tessuto residenziale a seguito di specifico parere espresso dall'ASL competente e comunque con esclusione delle lavorazioni insalubri di prima classe ai sensi del D.M. 05.09.1994;

- C.6 artigianato di servizio agli automezzi;
 - C.7 spettacolo teatrale e cinematografico;
 - C.8 fiere, esposizioni, spettacoli e attrazioni viaggianti.
- D. Attività direzionali distinte in:
- D.1 attività del settore terziario in genere con esclusione del commercio;
 - D.2 attività del settore terziario avanzato; laboratori di ricerca; centri di studio sui materiali, le tecnologie, i cicli della produzione; strutture per convegni e congressi escluse quelle ricettive;
 - D.3 uffici, studi per arti e professioni.
- P. Attività produttive distinte in:
- P.1 artigianato di tipo manifatturiero che comprende anche le attività di tipo terziario, espositivo e commerciale direttamente connesse al tipo di produzione ammessa;
 - P.2 industrie manifatturiere che comprendono anche le attività di tipo terziario, espositivo e commerciale direttamente connesse alla produzione;
 - P.3 industrie metalmeccaniche che comprendono anche le attività di tipo terziario, espositivo e commerciale direttamente connesse alla produzione;
 - P.4 industrie chimiche e petrolchimiche che comprendono anche le attività di tipo terziario, espositivo e commerciale direttamente connesse alla produzione;
 - P.5 attività di studio, ricerca, sperimentazione e produzione finalizzate alla formazione, innovazione e sviluppo delle tecnologie produttive ed ogni attività di tipo terziario, espositivo e commerciale direttamente connessa;
 - P.6 artigianato ed industrie agroalimentari che comprendono le attività di conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici e quelle di tipo terziario, espositivo e commerciale direttamente connesse, nonché ogni altra attività di servizio all'agricoltura e alla zootecnia;
 - P.7 attività connesse alla movimentazione delle merci (trasporto, intermodalità, stoccaggio, assemblaggio, confezionamento) che comprendono anche attività di tipo terziario, espositivo e commerciale direttamente connesse;
 - P.8 attività estrattive che comprendono anche attività di frantumazione, lavaggio e trattamento del materiale estratto;
 - P.9 attività di rottamazione che comprendono anche le attività di recupero e riciclaggio dei rottami;
 - P.10 attività di lavaggio e trattamento di materiali di risulta per il loro riciclaggio.
- E. Attività agricole distinte in:
- E.1 residenza rurale per i soggetti e con le procedure ed i limiti previsti dall'art 25 della L.R. 56/77 e s.m. ed i.;
 - E.2 attrezzature aziendali per l'esercizio dell'attività agricola che comprendono anche gli spazi e le strutture per l'allevamento

- aziendale, i depositi, i silos, le rimesse;
- E.3 allevamenti di tipo industriale con i relativi impianti tecnologici e le attività terziarie, di trasformazione e conservazione, di commercializzazione dei prodotti zootecnici;
 - E.4 serre fisse per le attività florovivaistiche ed ortofrutticole e le attività direttamente connesse di tipo terziario, espositivo e commerciale;
 - E.5 impianti per l'agriturismo ed il turismo rurale;
 - E.6 attrezzature per l'equitazione che comprendono le strutture di maneggio e di ricovero degli animali e le attività direttamente connesse di tipo terziario, espositivo e commerciale;
 - E.7 attività di ricovero e allevamento di animali domestici, con esclusione di quelli per l'alimentazione e della selvaggina, comprendenti anche le attività direttamente connesse di tipo terziario, espositivo e commerciale;
 - E.8 strutture per lo svolgimento di attività di "pet therapy" (ippoterapia, onoterapia, cinofiloterapia, ecc...).
- S. Servizi distinti in:
- S.1 attrezzature scolastiche dell'obbligo, asili nido e scuole materne compresi;
 - S.2 attrezzature di interesse comune di tipo amministrativo, sociale, culturale, assistenziale, sanitario, pubblici mercati, strutture per servizi religiosi e confessionali e per ogni attività ad essi complementare, uffici postali, ambulatori, servizi per anziani e giovani;
 - S.3 verde attrezzato e per lo sport che comprende le attrezzature per lo sport, chioschi, strutture di servizio e arredo urbano;
 - S.4 attrezzature sociosanitarie ed assistenziali comprendenti: ospedali, centri sanitari specializzati, case di cura e di riposo, laboratori di ricerca ed analisi, centri di riabilitazione ed ogni attività ad essi complementare e di servizio;
 - S.5 parchi urbani e comprensoriali;
 - S.6 parchi naturalistici e riserve;
 - S.7 attrezzature scolastiche superiori all'obbligo ed universitarie;
 - S.8 attrezzature per le forze dell'ordine e la sicurezza di interesse sovracomunale;
 - S.9 attrezzature amministrative di interesse sovracomunale;
 - S.10 attrezzature di interesse generale comprendenti le sedi sindacali, politiche, economiche, associative e del volontariato;
 - S.11 infrastrutture per la mobilità;
 - S.12 attrezzature per il rimessaggio che comprendono anche i servizi complementari di assistenza e di vendita di accessori per auto, cicli e motocicli, oltre che attività di manutenzione e lavaggio;
 - S.13 distributori di carburante con servizi complementari di assistenza, vendita e ristoro consentiti dalle leggi e dalle disposizioni vigenti;
 - S.14 servizi ed infrastrutture tecnologiche comprendenti: cimiteri, attrezzature per le Poste e Telecomunicazioni compresi

ripetitori ed antenne, impianti ed attrezzature per la gestione delle reti dei servizi tecnologici urbani (centraline, cabine, impianti di captazione, pozzi, serbatoi, impianti di depurazione dei liquami e di trattamento e smaltimento dei rifiuti solidi).

S.15 strutture private per l'attività economica di gestione di attrezzature per lo sport, per il tempo libero e didattiche.

Articolo 6 - Indici urbanistici ed edilizi

1. Ai sensi della L.R.19/99 le definizioni degli Indici Urbanistici ed Edilizi che regolano quantitativamente l'attuazione del presente Strumento Urbanistico Generale sono quelle contenute nel Regolamento Edilizio Comunale approvato con D.C.n. 18 del 14.06.2005 pubblicata sul B.U.R. n. 32 dell'11.08.2005.
2. Per comodità di consultazione, vengono qui di seguito riportate, con esatta corrispondenza, le dette definizioni:

Hf altezza dei fronti di una costruzione

Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.

Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccato; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.

L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio agibile - ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati agibili - con esclusione dei volumi tecnici impegnati dagli impianti necessari al funzionamento del fabbricato o altane il cui piano di calpestio non si trovi ad una quota maggiore di m. 2,00 rispetto all'estradosso dell'ultimo solaio agibile.

Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.

La linea di spiccato è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (v. definizione di Sul), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccato, è l'altezza di ciascun fronte.

Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura

tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrioni dei macchinari degli ascensori, torrioni delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiere, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

H altezza di un edificio

L'altezza della costruzione, misurata in metri [m], è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi della precedente definizione.

Np numero dei piani di una costruzione

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

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

D distanza tra le costruzioni

Dc distanza di una costruzione dal confine

Ds distanza di una costruzione dal ciglio o confine stradale

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

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

La distanza tra:

- a filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D),
- b filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc),
- c filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds),
è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro.

Sc superficie coperta di una costruzione

La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati [m²], della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow

window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 mt. dal filo di fabbricazione.

Sul superficie utile lorda di una costruzione

La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m²], é la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.

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

a) ai "bow window" ed alle verande;

b) ai piani di calpestio dei soppalchi;

sono escluse le superfici relative:

c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;

d) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;

e) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;

f) ai locali cantina interrati e seminterrati, alle soffitte ed ai locali sottotetto non agibili;

g) ai cavedii.

Sun superficie utile netta di una costruzione

La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [m²], é la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto agibile compreso - ricavate deducendo da quelle utili lorde tutte le superfici non destinate al calpestio.

Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 mt. e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

V volume di una costruzione

Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [m³], é la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.

Per l'ultimo piano, sottotetto agibile compreso, l'altezza di cui sopra é quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.

Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale é situata

la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto alla definizione Hf.

Sf superficie fondiaria

E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati [m²], al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste, sia quelle già acquisite o ancora da acquisire da parte della Pubblica Amministrazione, sia quelle assoggettate o ancora da assoggettare all'uso pubblico.

St superficie territoriale

E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati [m²], comprendente le superfici fondiarie (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste, sia quelle già acquisite o ancora da acquisire da parte della Pubblica Amministrazione, sia quelle assoggettate o ancora da assoggettare all'uso pubblico.

Rc rapporto di copertura

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

Uf indice di utilizzazione fondiaria

L'indice di utilizzazione fondiaria é dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria ($Uf = Sul/Sf$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [m²]/[m²].

Ut indice di utilizzazione territoriale

L'indice di utilizzazione territoriale é dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale ($Ut = Sul/St$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale [m²]/[m²].

If indice di densità fondiaria

L'indice di densità edilizia fondiaria é dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria ($If = V/Sf$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [m³]/[m²].

It indice di densità territoriale

L'indice di densità edilizia territoriale é dato dal rapporto tra il

volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale ($It = V/St$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale $[m^3]/[m^2]$.

Articolo 7 - Definizioni edilizie ed urbanistiche, applicazione di indici e parametri e prescrizioni d'ordine generale

1. 1) Abitante insediabile

E' l'entità convenzionale risultante dal rapporto 1/120 riferito alla dimensione dell'edificabilità residenziale di un'area, in applicazione dei commi 4 e 5 dell'art. 20 della L.R. 56/77 e s.m. ed i..

2) Allineamento

Ove o quando previsto dal Piano, l'"allineamento" degli edifici comporta il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- allineamento su strada (cortina) per il quale è obbligatorio il posizionamento del fronte di costruzione sulla linea di allineamento sia in caso di nuova costruzione che di ricostruzione conseguente a demolizione, fatti salvi parziali e contenuti arretramenti del fronte necessari per esigenze architettoniche e distributive o di accesso;
- allineamento di recinzioni per il quale è obbligatorio il posizionamento dell'intera recinzione sulla linea di allineamento prevista, fatto salvo quanto disposto dal R.E. vigente per gli accessi carrai.

3) Area edificabile

E' la porzione di un'area privata che, a norma dello strumento urbanistico generale, è suscettibile di utilizzazione edilizia.

Essa si ottiene deducendo dall'area totale del lotto o dei lotti costituenti una proprietà:

- a) le porzioni di area che per vincolo di Legge o per determinazione dello strumento urbanistico generale e/o esecutivo sono sottratte all'uso edilizio privato in quanto destinate a funzioni di pubblico interesse (strade, attrezzature, servizi, verde pubblico, ecc...) o a funzioni, anche private, che non prevedano possibilità edificatorie (verde, orti privati);
- b) le porzioni pertinenti ad altri edifici esistenti sul lotto che, nel rispetto degli indici di zona, s'intendono mantenere;
- c) le porzioni la cui edificabilità è stata eventualmente trasferita ad altro lotto dello stesso proprietario o ceduta per convenzione (trascritta) ad un lotto confinante di altro proprietario.

Viceversa, si considerano concorrenti alla formazione di un'area edificabile le porzioni di lotti confinanti, anche di altro proprietario, purché la cessione del diritto di sfruttamento (in volume o in Sul) risulti da convenzione trascritta, modificabile solo con autorizzazione comunale.

La cessione di volume o di Sul è ammissibile solo il lotto cedente possiede un'edificabilità residua, cioè se il medesimo risulti "sottoedificato".

Nel caso di lotti prospettanti su "cortile comune", si può considerare come area edificabile aggregata la quota di cortile comune che compete al lotto, secondo le risultanze di atto pubblico o di una convenzione tra i proprietari interessati.

Ai fini edificatori, in mancanza di tali documenti, il cortile va

ripartito in proporzione alle superfici dei diversi lotti edificabili che vi prospettano.

4) Area urbanizzata

Si intende urbanizzata un'area dotata di sistema viario e di reti di distribuzione idrica, di reti per lo smaltimento dei rifiuti liquidi, di reti di distribuzione dell'energia elettrica e di pubblica illuminazione idonei a soddisfare le esigenze di approvvigionamento indotte dai nuovi insediamenti realizzabili.

5) Applicazione delle "distanze"

Salvo differenti indicazioni cartografiche per allineamenti o specifiche prescrizioni d'area, sono prescritte per tutti gli edifici le seguenti distanze minime:

- D_c = distanza dai confini pari alla metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di m.5,00, salvo edifici costruiti sul confine in aderenza ad edifici preesistenti o previo accordo trascritto con il confinante; i "bassi fabbricati" possono essere costruiti sul confine anche in assenza di accordo trascritto con il confinante;
- D_s = distanza dalle strade pari ad un minimo di m. 5,00 dal ciglio stradale o alla diversa distanza minima prevista per singole specifiche aree o in presenza di fasce di rispetto;
- D = distanza tra fabbricati pari a quella prevista all'art. 9 del D.M. 02.04.1968 n.1444.

Qualora l'applicazione degli indici di edificabilità lo consenta e nel rispetto di ogni altra prescrizione di zona, di Codice Civile e del Nuovo Codice della Strada, è ammesso, all'interno del filo di fabbricazione esistente, il sopralzo di un piano degli edifici con non più di due piani agibili che non rispettino le vigenti distanze dai confini (DC) e dalle strade (DS), purchè venga garantita la distanza minima tra fabbricati (D); nel caso particolare non costituisce parete finestrata quella sulla quale siano presenti aperture di vani scala, corridoi, disimpegni e servizi igienici.

6) Basso fabbricato

Si intende per "basso fabbricato" qualsiasi edificio utilizzabile unicamente come autorimessa o pertinenza accessoria di fabbricato principale, a questo formalmente ispirato, di altezza massima di m. 3,00 al punto più alto dell'extradosso della copertura preferibilmente in laterizi, e che, se a falde, non dovrà presentare pendenza superiore al 30%.; l'altezza media interna del fabbricato non potrà essere superiore a m. 2,60.

I bassi fabbricati non costituiscono "edificio" ai fini del rispetto della distanza (D) da pareti finestrate.

7) Carico urbanistico

E' il fabbisogno di aree ed opere di urbanizzazione necessarie per soddisfare le esigenze di un nuovo insediamento misurato:

- per la residenza in quote standard per abitante insediabile,
- per le altre destinazioni d'uso in quote standard rispetto alla Sul massima realizzabile.

Il carico urbanistico è determinato oltre che dalla realizzazione di nuovi insediamenti e dal completamento di quelli esistenti, anche dalla modificazione degli usi esistenti che comporti l'adeguamento in aumento rispetto alla preesistente della dotazione di standard prescritta.

8) Ciglio stradale.

Ai sensi del D.L. 30/4/1992 n. 285, per "ciglio stradale" si intende: "il limite esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o il piede della scarpata, se la strada è in rilevato, o il limite superiore della scarpata, se la strada è in trincea".

9) Contenimento energetico

Fatta salva l'applicazione della L.R. n.20/2009, della C.P.G.R. n.4/PET del 21.09.2009 e delle loro s.m. ed i., al fine di promuovere e favorire l'impiego di materiali e tecnologie utili ad un sempre maggiore contenimento dei consumi energetici necessari per il riscaldamento ed il raffrescamento degli edifici, ma di non gravare, nel contempo, in modo troppo limitativo sulle possibilità edificatorie assegnate dal presente P.R.G.C. alle aree urbanisticamente classificate, nel computo della Sul, così come definita al precedente art.7, i muri perimetrali degli edifici saranno considerati convenzionalmente di 30 cm. di spessore e, nella verifica dell'altezza massima assegnata ad un edificio, lo spessore dei solai interpiano sarà convenzionalmente assunto paria 30 cm..

Con il medesimo fine, per interventi edificatori soggetti al versamento degli oneri afferenti ad urbanizzazioni primarie e secondarie di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m. ed i., che prevedano la realizzazione di impianti per la produzione autonoma di energia "pulita, da fonti rinnovabili (fotovoltaici, geotermici, eolici, a consumo di biomassa)" d'uso domestico, l'onere dovuto per le infrastrutture primarie sarà ridotto di una quota pari al 30%.

L'installazione degli impianti fotovoltaici e/o termico-solari è pure favorita nelle aree del Centro Storico, purchè questi risultino di accettabile impatto visivo a giudizio della Commissione del Paesaggio competente per territorio; in particolare qualsiasi tipo di pannello dovrà essere incassato nello spessore della copertura con la superficie nel piano della falda; nel caso, non sarà richiesto il versamento degli oneri di urbanizzazione dovuti per il rilascio dei relativi atti concessori.

La riduzione del 30% dell'onere dovuto per le infrastrutture primarie sarà pure applicata nel caso in cui per nuove costruzioni a destinazione residenziale sia certificato il soddisfacimento dei seguenti requisiti:

- ottimizzazione dello sfruttamento della luce naturale;
- impiego di materiali riciclati e/o di recupero;
- riduzione dei consumi di acqua potabile per l'irrigazione delle aree verdi;
- impiego di fonti energetiche rinnovabili in luogo di combustibili fossili (gasolio, carbone, metano);
- in presenza di più nuclei abitativi, dotazione di impianti termici

centralizzati in grado di consentire la termoregolazione e la contabilizzazione del calore per ogni singola unità abitativa.

10) "Corte"

Per "corte" si intende lo spazio comune, anche se non necessariamente delimitato su tutti i lati, sul quale prospettano edifici, insistono servitù o nel quale, per più semplicemente rispettare elementari regole di civile convivenza, non sia accettabile la formazione di delimitazioni fisiche di proprietà.

11) Costruzione o fabbricato residenziale

S'intende qualsiasi fabbricato urbano o rurale destinato per la maggior parte (e cioè per più della metà della sua Sul) ad uso residenziale.

12) Edificio esistente

E' una qualsiasi costruzione dotata di copertura e con struttura vincolata al suolo mediante fondazioni che costituisce volume come definito dal Regolamento Edilizio, realizzata e/o legittimata conformemente a leggi e disposizioni vigenti in materia.

13) Fabbricato accessorio

Si dicono "accessori" quei fabbricati non abitabili che sono destinati al servizio di un fabbricato residenziale, produttivo, commerciale, ecc... Essi non possono essere concessi od autorizzati se non contestualmente al "fabbricato principale" o a servizio di un fabbricato "principale" esistente.

14) Fascia di protezione stradale

E' l'area latistante ad una infrastruttura viabilistica, in cui, all'esterno dei centri edificati, a norma dell'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m. ed i. non è consentita l'edificazione. In essa sono però ammesse le opere complementari al servizio della viabilità quali: percorsi pedonali e ciclabili, piantumazione e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici, urbanizzazioni canalizzate ed impianti connessi, opere e muri di sostegno, nonché:

- i distributori di carburante con i relativi accessori per l'assistenza ed il ristoro degli utenti della strada, ove previsti dallo strumento urbanistico generale;
- le cabine di distribuzione elettrica e le centraline telefoniche, le stazioni di decompressione e distribuzione dei gas-metano purché nel rispetto delle vigenti norme di sicurezza e delle specifiche norme relative alle particolari strutture.

15) Filo di fabbricazione

Si considera "filo di fabbricazione" di una costruzione il perimetro esterno delle murature con l'esclusione degli elementi decorativi, delle gronde, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere aggettanti per non più di 1,50 m. Sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande e

gli elementi portanti verticali in risalto.

16) Fine lavori

Per le costruzioni di abitazioni a totale carico o col contributo dello Stato o di Enti Locali, la fine lavori si verifica quando il fabbricato è immediatamente utilizzabile. Per le costruzioni private i lavori si dicono ultimati quando sia stato richiesto il permesso di agibilità per tutte le parti componenti l'edificio, ai sensi degli articoli 24 e seguenti del T.U. Edilizia approvato con D.P.R. 06.06.2001 n.380 e s.m. ed i. ed ai sensi dell'art.57 della L.R. 56/77 e s.m. ed i.

17) Inizio lavori

Per inizio lavori, ai sensi dell'art.49 della L.R. 56/77, si intende la realizzazione di consistenti opere che non si riducano all'impianto di cantiere, all'esecuzione di scavi, alla sistemazione del terreno o alle sole opere di fondazione.

18) Linea di spiccatto

Per linea di spiccatto delle costruzioni si intende la linea di intersezione del piano del marciapiede, del terreno naturale o del terreno sistemato, con il piano verticale del singolo fronte della costruzione.

Ove la linea di spiccatto si presentasse in pendenza, la sua quota sarà determinata dalla media delle quote dei punti che la costituiscono.

19) Monetizzazione

Con questo termine si intende la facoltà di sostituire la produzione materiale di aree per servizi con il versamento di un corrispettivo monetario determinato dalla somma del valore (come definito dalle vigenti leggi fiscali) di acquisizione delle aree in oggetto e da quello di realizzazione delle infrastrutture su di esse previste.

I valori unitari considerati saranno determinati annualmente con apposita deliberazione del Consiglio Comunale.

20) Parete finestrata.

Per parete finestrata di una costruzione si intende una qualsiasi parete perimetrale nella quale si apra anche solamente un'apertura, da cui sia possibile l'affaccio (veduta), di stanza o vano utile.

21) Piano abitabile

Si considera piano abitabile, anche se di altezza inferiore a quella regolamentare ed anche se parzialmente o totalmente interrato, il piano la cui utilizzazione parziale o totale non sia esclusivamente destinata a servizi accessori dell'edificio, ad autorimesse, a ripostigli e a locali per servizi tecnologici.

22) Rapporto di permeabilità (Rp)

E' la percentuale della superficie permeabile (non pavimentata)

rispetto alla superficie del lotto di pertinenza di un edificio non occupata da manufatti e costruzioni, anche interrati. Il rapporto minimo di permeabilità è fissato nel 50% e deve essere applicato in ogni area destinata all'edificazione, salvo che per valori diversi eventualmente definiti per situazioni particolari nelle specifiche norme d'area; nel caso di interventi in aree già edificate ed in quelle destinate ad attività economiche, il rapporto minimo può essere raggiunto computando superfici con pavimentazione semipermeabile (autobloccanti a struttura forata, ecc...); è sempre ammesso l'impiego alternativo di tecnologie drenanti di resa pari a quella garantita dalla specifica natura del terreno oggetto dell'intervento edilizio.

23) Sottotetto

E' il volume accessorio di un edificio compreso tra l'ultimo solaio orizzontale e le falde di copertura dell'edificio. Esso non concorre alla formazione della superficie utile (Sul) dell'edificio fatta eccezione per le sue parti, anche virtualmente definite, caratterizzate da un'altezza media pari o superiore a m. 2,40, con superficie netta (Sun) uguale o superiore a 9,00 mq. e con dimensione minore in pianta maggiore di m.2,00, che vi concorrono invece ad ogni effetto.

24) Spazio (piano) agibile (utilizzabile)

Per "spazio agibile" si intende quello spazio di sottotetto, anche virtualmente definito, che presenti in ogni suo punto altezza media interna uguale o superiore a m 2,40, la forma in pianta di dimensione minore non inferiore a m.2,00 e superficie superiore ai 9 mq., anche se ad esso non si possa accedere mediante scala fissa condominiale o interna ad una singola unità immobiliare.

25) Standard

Sono le aree necessarie al soddisfacimento del fabbisogno minimo di servizi pubblici o privati d'uso pubblico prescritto dall'art.21 della L.R. 56/77 e s.m. ed i., e determinato dalla Capacità Insediativa Residenziale (C.I.R.) espressa complessivamente dal P.R.G.C. vigente.

26) Standard aggiuntivi

Sono le aree necessarie al soddisfacimento del fabbisogno minimo di servizi pubblici o privati d'uso pubblico prescritto dall'art.21 della L.R.56/77 e s.m. ed i. e determinato dalle possibilità edificatorie relative ad insediamenti destinati ad attività economiche (produttivi, direzionali, ricettivi, commerciali, ecc...) contemplate dal P.R.G.C. vigente.

27) Standard privati

Sono le aree di sosta per gli autoveicoli (autorimesse comprese) ed i relativi spazi di manovra da riservare all'interno delle aree private di pertinenza in ragione di 1,00 mq. ogni 3,33 mq. di Sul (10,00 mc. di V) di nuova costruzione, ai sensi della Legge 122/89.

Negli interventi a destinazione residenziale di tipo NCc, NCa quando producano aumento del numero delle unità immobiliari residenziali, NCn e DR, almeno 25,00 mq. di dette aree (equivalente di due posti auto) dovranno essere prodotti, prima della presentazione della richiesta del certificato (o autodichiarazione) di agibilità, in modo da essere comodamente accessibili dalla viabilità d'uso pubblico e disponibili per detto uso, quindi ricavati esternamente alla eventuale recinzione della proprietà e in posizione non interferente con l'accesso carraio; l'onere della manutenzione degli spazi così prodotti rimarrà comunque in capo alla proprietà della quale sono pertinenza.

28) Stanza o vano utile

Per stanza o vano utile s'intendono: le camere da letto, le camere da pranzo, da studio, da soggiorno, le soffitte abitabili, le cucine e gli altri spazi destinati alle abitazioni, separati da pareti che vadano di norma dal pavimento al soffitto, che abbiano luce ed aria dirette ed un'ampiezza sufficiente a contenere un letto da adulto (almeno 9 mq) ed il cui soffitto si trovi ad un'altezza non inferiore a 2,70 m dal pavimento.

29) Strada privata

E' definita strada privata quella di distribuzione, prevalentemente e fondo cieco, ricavata solitamente a cavallo di limiti di proprietà diversi, individuata al fine di permettere l'accesso veicolare a fondi privati; tale viabilità, pur se individuata sulle tavole di Piano ed aperta al pubblico transito, rimane a tutti gli effetti di proprietà privata e la sua superficie partecipa, per le quote rappresentate dal frazionamento catastale, alla specifica classificazione urbanistica delle aree frontiste.

30) Superficie di vendita

Ai sensi dell'art.4, comma 1°, lettera c) del decreto legislativo n.114/98, la superficie di vendita di un esercizio commerciale al dettaglio in sede fissa è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, casse, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi.

La superficie di vendita si determina per ciascun esercizio commerciale calcolando solo l'area coperta, interamente delimitata dai muri e al netto degli stessi, che costituisce la superficie lorda di pavimento (Sul) ai fini del rilascio del Permesso di Costruire o della presentazione di D.i.a..

31) Unità di intervento

Sono gli ambiti in cui sono suddivise sulle tavole di Piano le "Aree di ristrutturazione" ai fini della verifica degli indici di edificabilità nel caso dell'attuazione di interventi edilizi di tipo DR, NCa ed NCc.

Al fine di porre rimedio a possibili errori di individuazione relativi alla errata o non precisa riproposizione degli effettivi limiti delle

proprietà catastalmente definite, la loro delimitazione può essere corretta senza che il fatto costituisca variante del P.R.G.C..

32) Unità locale

E' qualsiasi impianto e/o fabbricato (stabilimento, laboratorio, negozio, podere, sito) ed i rispettivi lotti di pertinenza in cui viene effettuata una produzione e/o una vendita di beni e/o una prestazione di servizi.

33) Unità immobiliare

E' la parte di un edificio nella quale si svolge compiutamente e autonomamente una determinata attività (residenziale, produttiva, terziaria, ecc..) che deve risultare autonomamente accatastata.

34) Vano.

Per vano s'intende lo spazio coperto delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno, vetro, ecc...) anche se qualcuna di esse non raggiungesse il soffitto.

35) Vano accessorio (servizi)

Per vani accessori s'intendono i locali tecnici (centrale termica, vano scala, vano ascensore, ecc...) e i vani compresi nell'abitazione destinati ai servizi, ai ripostigli, ecc... nonché le piccole cucine che non abbiano i requisiti per essere considerate stanza (Sul $\geq 9,00$ mq.).

36) Vano di abitazione

Per vano di abitazione si intende qualsiasi spazio abitabile che non possa essere definito locale tecnico o vano accessorio.

37) Verifica del parametro H

Data la forte penalizzazione che la definizione del parametro H comporta in occasione della sua verifica in caso di costruzioni su terreni in pendenza, allorché il medesimo viene identificato con la maggiore delle altezze di ogni singolo fronte dell'edificio e non, come di prassi, con la media delle stesse, si assume, come correttivo della misura lineare che esprime il limite massimo di H per ogni singola classificazione di area edificabile, la seguente formula: "H = misura lineare prefissata (m) + ka x tang α ", dove, con riferimento allo schema grafico di seguito prodotto, "a" è la misura lineare equivalente alla profondità della manica dell'edificio, k è il parametro variabile tra 0,5 e 0 al cui diminuire, minore risulta l'emergenza del solido volumetrico rispetto al piano della pendenza media del terreno ed α è l'angolo tra il piano della pendenza media del terreno ed il piano orizzontale.

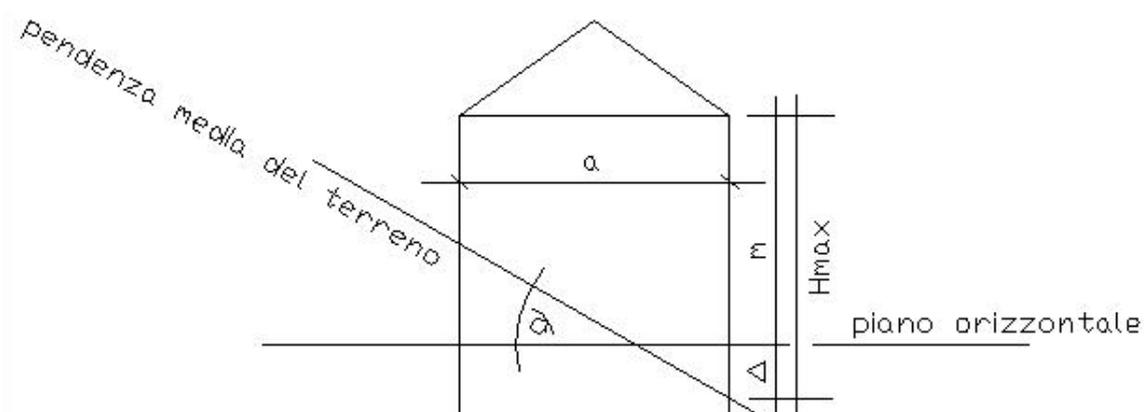
Es. applicativo con riferimento al grafico di seguito riprodotto per un edificio di 10 m. di profondità del corpo di fabbrica (a), da realizzare su un terreno che presenta un pendenza media del piano campagna pari a 30° (tang. = 0,58), in una zona classificata dal P.R.G.C. nella quale la misura lineare prefissata (m = H massima

per l'edificazione su terreni in piano) è pari a m. 7,00 e k, il coefficiente che regola la minore o maggiore sporgenza del solido dal piano campagna è uguale a 0,1 o a 0,3:

applicazione della formula: $H = m + (ka \times \text{tang.}\alpha)$:

$$- H = m. 7,00 + [(0,1 \times m.10,00) \times 0,58] = m. 7,58$$

$$- H = m. 7,00 + [(0,3 \times m. 10,00) \times 0,58] = m. 8,74$$



38) Vincolo

E' una qualsiasi limitazione della libera utilizzazione di un bene immobile (area o fabbricato) disposto da una Legge o da strumenti urbanistici generali o esecutivi.

TITOLO II°- CLASSIFICAZIONE DI TIPI DI INTERVENTO A CARATTERE URBANISTICO ED EDILIZIO

Articolo 8 - Norme generali per gli interventi edilizi ed urbanistici

1. Per tipi di intervento sono da intendersi tutte le possibili forme in cui possono esplicarsi le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale e quindi l'esecuzione di opere edilizie, il mutamento delle destinazioni d'uso di aree ed edifici, l'utilizzazione delle risorse naturali ed ambientali, le alterazioni delle caratteristiche dei luoghi, in sintesi tutto quanto modifica lo stato di fatto del territorio comunale.
2. Gli interventi edilizi sono classificati ed esposti nei loro contenuti qualitativi negli articoli seguenti; la loro ammissibilità per ciascuna area di Piano o per singoli edifici è esposta ai successivi TITOLI: III° - IV° - V° e VI°.
3. Ogni intervento tra quelli descritti al presente titolo, con la sola esclusione di quelli classificati come MO, comporta la richiesta contestuale di sistemazione dell'intera area asservita all'edificio con eventuale rimozione di tutto quanto sia considerato dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia (C.E.), in contrasto con l'interesse pubblico espresso attraverso il decoro dell'ambiente e del paesaggio.
4. Gli interventi devono perseguire lo scopo di migliorare le condizioni di abitabilità, salvaguardando gli aspetti architettonici ed edilizi del patrimonio di antica formazione ed attenuando i possibili aspetti di contrasto ambientale del patrimonio edilizio di nuova formazione.
5. Gli interventi edilizi attuabili sul patrimonio edilizio e per la sua formazione sono quelli previsti dall'art.13 della L.R. 56/77 e s.m. ed i., così come specificati dalla Circolare Regionale: n° 5/SG/URB del 27.04.1984 ed integrati ai sensi dell'art.3 del TU Edilizia (DPR n° 380/2001) e dell'art. 34 del d.lgs. 29.10.1999 n° 490 ed alla luce delle più immediate esigenze operative messe in evidenza dall'applicazione del precedente strumento urbanistico generale. Essi sono:
 - manutenzione ordinaria (MO);
 - manutenzione straordinaria (MS);
 - restauro e risanamento conservativo (RC) distinto in:
 - restauro rigoroso (RC1);
 - risanamento conservativo (RC2);
 - ristrutturazione edilizia (RE) distinta in:
 - ristrutturazione edilizia senza modificazioni volumetriche (RE1);
 - ristrutturazione edilizia con contenute modificazioni volumetriche, demolizione con ricostruzione della medesima volumetria con la medesima sagoma dell'edificio preesistente, recupero funzionale e strutturale di "casseri" (RE2);
 - ristrutturazione edilizia che comporta la demolizione con ricostruzione della medesima volumetria con la medesima sagoma dell'edificio preesistente (RE3);

- nuova costruzione (NC) distinta in:
 - nuova costruzione in completamento (NCc);
 - nuova costruzione di opere pertinenziali e di ampliamento (NCa);
 - nuova costruzione in nuovo impianto (NCn);
 - nuova costruzione di infrastrutture e di urbanizzazioni (NCu);
 - nuova costruzione di infrastrutture ed impianti (NCi);
 - nuova costruzione di impianti per telecomunicazioni (NCt);
 - nuova costruzione di manufatti leggeri (NCm);
 - demolizione senza ricostruzione (DS);
 - demolizione con ricostruzione (sostituzione edilizia) (DR);
 - ristrutturazione urbanistica (RU).

Articolo 9 - Manutenzione ordinaria (MO)

1. Sono definiti come di manutenzione ordinaria: "gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti" [lettera a), comma 1, art. 3, TU Edilizia (DPR n°380/2001)].
2. Per l'esecuzione di tali interventi non è richiesto alcun titolo abilitativo. Gli interventi di tipo MO sono effettuabili su tutti gli edifici esistenti, eccezione fatta per quegli compresi nelle aree classificate ai sensi dell'art. 24 della L.R.56/77 per i quali si rimanda al successivo art. 19.
3. L'elenco analitico delle opere ammesse, riferite ai principali elementi costruttivi degli edifici è il seguente:
 - A - per le finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura): pulitura e ritinteggiatura delle facciate; riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere; ripristino degli intonaci e dei rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali e comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura;
 - B - per gli elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale, rampe e tetto): riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto con mantenimento dei caratteri originari;
 - C - per le finiture interne (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi): riparazione e sostituzione delle finiture;
 - D - per gli impianti ed apparecchi igienico-sanitari e per gli impianti tecnologici con relative strutture e volumi tecnici (impianti igienico-sanitari, elettrico, di riscaldamento e condizionamento, del gas, del telefono, di radio e telecomunicazione, idrico, di scarico, di sollevamento, antincendio, anti intrusione; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi); impianti per la produzione di energia ad uso domestico; riparazione, sostituzione e adeguamento di impianti e apparecchi igienico-sanitari; riparazione, sostituzione, adeguamento di impianti e delle relative reti purché gli interventi non comportino alterazione dei locali, delle aperture nella facciate, la modificazione o la realizzazione di volumi tecnici. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industrie laboratori artigianali, strutture agricole), commerciale, terziaria e ricettivo-alberghiera, sono ammesse la riparazione e la sostituzione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie sempreché non comportino modifiche dei locali, né aumento delle esistenti superfici utili.

Articolo 10 - Manutenzione straordinaria (MS)

1. Sono definite come di manutenzione straordinaria "le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali di edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso" [lettera b), comma 1, art. 3, TU Edilizia (DPR n°380/2001)].
2. Per l'esecuzione di tali interventi è richiesta la presentazione della D.i.a. ai sensi dell'art. 22 del TU Edilizia (DPR n° 380/2001).
3. L'elenco analitico delle opere ammesse, riferite ai principali elementi costruttivi degli edifici è il seguente:
 - A - per le finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura): rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti, tinteggiatura delle facciate, sostituzione di infissi e ringhiere, coibentazione e sostituzione del manto di copertura;
 - B - per gli elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale, rampe e tetto): consolidamento rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradati purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari;
 - C - per le murature perimetrali, i tamponamenti e le aperture esterne: rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradati, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari; non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o realizzazione di aperture;
 - D - per i tramezzi e le aperture interne: realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché l'unità immobiliare non venga modificata nel suo assetto distributivo, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari; sono ammesse limitate modificazioni distributive purché strettamente connesse alla realizzazione di servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni; per quanto concerne edifici a destinazione produttiva, commerciale, terziaria e turistico-ricettiva sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti all'installazione degli impianti di cui al punto G e alla realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti, nonché sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni;
 - E - per le finiture interne (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi): riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni;
 - F - per gli impianti e gli apparecchi igienico-sanitari: installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari;

G - per gli impianti tecnologici, le relative strutture e i volumi tecnici (impianto elettrico, di riscaldamento e condizionamento, del gas, del telefono, di radio e telecomunicazione, idrico, di scarico, di sollevamento, antincendio, anti intrusione; impianti per la produzione di energia ad uso domestico; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi): installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale o distributivo dello stesso. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industrie, laboratori artigianali, strutture agri-cole), commerciale, terziaria e ricettivo-alberghiera, è ammessa l'installazione degli impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I volumi tecnici possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, se necessario, purché non comportino incrementi della superficie utile destinata all'attività.

Articolo 11 - Restauro e risanamento conservativo (RC)

1. Sono definiti come di restauro e risanamento conservativo "gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio" [lettera c), comma 1, art. 3, TU Edilizia (DPR n°380/2001)].
2. Per l'esecuzione di tali interventi è richiesta la presentazione della D.i.a. ai sensi dell'art. 22 del TU Edilizia (DPR n° 380/2001).
3. Sono previste due sottocategorie di intervento intese a specificare il contenuto generale di cui sopra ed a contemplare la peculiarità degli oggetti edilizi a cui si riferiscono; le sottocategorie sono le seguenti:
 - RC1: restauro rigoroso;
 - RC2: risanamento conservativo.
4. Il restauro rigoroso (RC1) comporta il mantenimento integrale ed il recupero dell'originario organismo architettonico, previa rimozione di aggiunte in contrasto; in ogni caso le opere devono assicurare la conservazione della totalità degli aspetti costruttivi tipologici e formali che nel tempo hanno caratterizzato l'organismo.
5. L'elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi dell'edificio è il seguente:
 - A - per le finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura): restauro ed integrazione delle finiture con l'impiego di materiali e tecniche originarie o ad esse affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, non è comunque ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo;
 - B - per gli elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale, rampe e tetto): ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali, qualora ciò non fosse possibile a causa delle condizioni di degrado sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio; è ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora fossero degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento e siano impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, salvaguardando gli elementi di pregio originari; non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e di prospetti, né alterazione delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo della copertura; è ammessa la ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate,

purchè nell'osservanza dei criteri testè descritti; sono ammessi il ripristino e la valorizzazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, porticati, ecc.);

- C - per le murature perimetrali, i tamponamenti e le aperture esterne: restauro e valorizzazione degli elementi originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purchè ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari; non è ammessa l'alterazione dei prospetti, tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte;
- D - per i tramezzi e le aperture interne: ripristino e valorizzazione degli ambienti interni con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso e per la comprovata mancanza di soluzioni alternative, la realizzazione e la demolizione di tramezzi, nonchè l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni;
- E - per le finiture interne (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi): ripristino di tutte le finiture; qualora ciò non fosse possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originari o ad essi affini, tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni; non è comunque ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo;
- F - per gli impianti e gli apparecchi igienico-sanitari: installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B e D;
- G - per gli impianti tecnologici, le relative strutture e i volumi tecnici (impianto elettrico, di riscaldamento e condizionamento, del gas, del telefono, della televisione, idrico, di scarico, di sollevamento, antincendio, anti intrusione; impianti per la produzione di energia ad uso domestico; reti e impianti di trattamento allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi): installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi ed architettonici degli edifici; i volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni. Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva (industrie, laboratori artigianali, strutture agricole), commerciale, terziaria e ricettivo-alberghiera, è ammessa l'installazione degli impianti tecnologici nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igiene e la sicurezza degli

edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili. I volumi tecnici possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, purché non comportino incremento della superficie utile destinata all'attività.

6. Nelle planimetrie del P.R.G.C. vengono individuati quegli edifici per i quali, dato l'elevato valore storico-ambientale, l'unico tipo di intervento ammesso è il restauro rigoroso.
7. Il risanamento conservativo (RC2) comporta essenzialmente il mantenimento dei caratteri d'insieme dell'originario organismo architettonico, con l'eliminazione di elementi di contrasto, pur fatta salva la possibilità di interventi di rinnovo e trasformazione dell'impianto distributivo.
8. L'elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi dell'edificio è il seguente:
 - A - per le finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura): ripristino, sostituzione ed integrazione delle finiture da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti, rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio; non è comunque ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo;
 - B - per gli elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale, rampe e tetto): ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali, qualora ciò non fosse possibile a causa delle condizioni di degrado sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate; è ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora fossero degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse integrazioni degli elementi strutturali orizzontali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio; è esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti l'aumento delle superfici utili. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici di cui al punto G, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture. Sono invece ammesse ricostruzioni di parti di elementi strutturali crollate sempre con l'osservanza dei criteri sopra esposti; sono pure ammessi il ripristino e la valorizzazione dei collegamenti verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, porticati, ecc.);
 - C - per le murature perimetrali, i tamponamenti e le aperture esterne: ripristino e valorizzazione degli elementi originari; è ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora fossero degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il

posizionamento e i caratteri originari; non è ammessa l'alterazione dei prospetti, tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte;

- D - per i tramezzi e le aperture interne: restauro degli ambienti interni con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. E' ammessa tuttavia, per mutate esigenze funzionali e d'uso, la realizzazione e la demolizione di tramezzi nonché la realizzazione od eliminazione di aperture nei muri portanti anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio nè modificare l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni;
- E - per le finiture interne (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi): restauro di tutte le finiture; qualora ciò non fosse possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con le caratteristiche originarie e tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo;
- F - per gli impianti e gli apparecchi igienico-sanitari: installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B e D;
- G - per gli impianti tecnologici, le relative strutture e i volumi tecnici (impianto elettrico, di riscaldamento e condizionamento, del gas, del telefono, della televisione, idrico, di scarico, di sollevamento, antincendio, anti intrusione; impianti per la produzione di energia ad uso domestico; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi): installazione degli impianti e delle relative reti; i volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio, con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industrie, laboratori artigianali, strutture agricole), commerciale, terziaria e ricettivo-alberghiera, è ammessa l'installazione degli impianti tecnologici nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igiene e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni purché non comportino aumento delle superfici utili. I volumi tecnici possono essere realizzati all'interno dell'edificio, purché non comportino incrementi della superficie utile destinata all'attività.

Articolo 12 - Ristrutturazione edilizia (RE)

1. Sono definiti come di ristrutturazione edilizia "gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica." [lettera d), comma 1, art. 3, TU Edilizia (DPR n°380/2001)].
2. Per tali interventi sono richiesti, secondo i casi, la presentazione di D.i.a. o il rilascio di Permesso di Costruire comunque assoggettati ai contributi di cui agli artt. 16 e 17 del TU Edilizia (DPR n°380/2001).
3. Sono previste due sottocategorie di intervento intese a specificare il contenuto generale di cui alla precedente definizione ed a contemplare la peculiarità degli oggetti edilizi a cui si riferiscono; le sottocategorie sono le seguenti:
 - RE1: ristrutturazione edilizia senza modificazioni volumetriche ai sensi della circolare n. 5/SG/URB del 27.04.84.
 - RE2: ristrutturazione edilizia con modificazioni volumetriche, recupero funzionale e strutturale di "casseri".
 - RE3: ristrutturazione che comporta interventi di demolizione e ricostruzione dell'edificio con la medesima volumetria preesistente e, nei casi eventualmente riguardanti immobili sottoposti a vincoli ai sensi del d.lgs 22.01.2004, n. 42 e s.m.i., con la medesima sagoma.
4. Per la ristrutturazione edilizia RE1 l'elenco analitico delle opere ammesse, riferite ai principali elementi costruttivi degli edifici è il seguente:
 - A - per le finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura): rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio;
 - B - per gli elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale, rampe e tetto): consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate, è ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti purché ne sia mantenuto il posizionamento. Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale; è consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi e di loro parti, anche nel caso che ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili, purché contenute nell'involucro volumetrico preesistente, non è comunque consentita la modificazione delle quote di imposta e di colmo delle coperture. Per mutate esigenze distributive e d'uso, o

- al fine di conservare l'impianto strutturale originario, è consentita la realizzazione di collegamenti verticali (scale, rampe, ascensori) purchè realizzati all'interno dell'edificio;
- C - per le aperture perimetrali, i tamponamenti e le aperture esterne: valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti; sono consentite comunque la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni dei tamponamenti esterni;
 - D - per i tramezzi e le aperture interne: sono ammesse, per mutate esigenze distributive e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari;
 - E - per le finiture interne (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi): rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio;
 - F - per gli impianti e gli apparecchi igienico-sanitari: realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari;
 - G - per gli impianti tecnologici, le relative strutture e i volumi tecnici (impianto elettrico, di riscaldamento e condizionamento, del gas, del telefono, della televisione, idrico, di scarico, di sollevamento, antincendio, anti intrusione; impianti per la produzione di energia ad uso domestico; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi): installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici relativi devono essere preferibilmente realizzati all'interno degli edifici, qualora fosse necessario realizzarli all'esterno non dovranno comunque comportare aumento delle superfici utili di calpestio.
5. Per la ristrutturazione edilizia RE2 l'elenco analitico delle opere ammesse, riferite ai principali elementi costruttivi degli edifici, è il seguente:
- A - per le finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura): rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio;
 - B - per gli elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale, rampe e tetto): consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate; è ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti purchè ne sia mantenuto il posizionamento. Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale; è consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi e di loro parti, anche nel caso che ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili, purchè contenute nell'involucro volumetrico preesistente; non è comunque consentita la modificazione delle quote di imposta e di colmo delle coperture. E' consentita l'eventuale realizzazione di soppalchi limitatamente ad una Sul pari al 40% della Sul del vano nel quale il soppalco viene realizzato. Per mutate esigenze distributive e d'uso, è ammessa la realizzazione di collegamenti verticali (scale, rampe, ascensori), purchè realizzati all'interno dell'edificio;

- C - per le murature perimetrali i tamponamenti e le aperture esterne: valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti sono consentite comunque la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni dei tamponamenti esterni;
 - D - per i tramezzi e le aperture interne: sono ammesse per mutate esigenze distributive e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari;
 - E - per le finiture interne (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi): rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio;
 - F - per gli impianti e gli apparecchi igienico-sanitari: realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari;
 - G - per gli impianti tecnologici, le relative strutture e i volumi tecnici (impianto elettrico, di riscaldamento e condizionamento, del gas, del telefono, della televisione, idrico, di scarico, di sollevamento, antincendio, anti intrusione; impianti per la produzione di energia ad uso domestico reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi): installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva, commerciale, terziaria e turistico-ricettiva è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, i volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno degli edifici, purchè non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività;
 - H - per gli interventi di demolizione e fedele ricostruzione : demolizione integrale dell'edificio e sua ricostruzione nei limiti esatti della volumetria preesistente, dell'impronta planimetrica e dell'altezza; è ammesso, anche in difformità rispetto all'oggetto edilizio preesistente, l'inserimento degli elementi innovativi necessario all'adeguamento della struttura alla vigente normativa antisismica;
 - I - per interventi di recupero dei "casseri": recupero della volumetria rappresentata dall'involucro edilizio originario nei limiti dell'impronta planimetrica e dell'aumento massimo di m.1,00 della quota di imposta della copertura.
6. Per la ristrutturazione edilizia RE3 gli interventi ammessi sono i seguenti: A – demolizione integrale dell'edificio e sua ricostruzione nei limiti della volumetria preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento dello stesso alla vigente normativa antisismica; contenute modificazioni delle dimensioni planimetriche atte a permettere l'adeguamento della profondità del corpo di fabbrica; modificazione dell'altezza dell'edificio nella misura utile ad ottenere, nel rispetto del preesistente numero di piani agibili, altezze interne dei locali adeguate ai vigenti requisiti di abitabilità.

Articolo 13 - Nuova costruzione (NC)

1. Sono definiti come di nuova costruzione “gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite agli articoli precedenti” [lettera e), comma 1, art. 3 del TU Edilizia (DPR n° 380/2001)].
2. Per tali interventi sono richiesti, secondo i casi, la presentazione di D.i.a., il rilascio di Permesso di Costruire semplice o convenzionato, il rilascio di Permesso di Costruire subordinato alla preventiva formazione ed approvazione di S.U.E., in ogni caso assoggettati ai contributi di cui al TU Edilizia (DPR n°380/2001).
3. Gli interventi di nuova costruzione si distinguono in:
 - a) Interventi di nuova costruzione in completamento (NCc) “rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni di territorio già parzialmente edificate, da disciplinare con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime, nonché alla tipologia ed alle caratteristiche planivolumetriche degli edifici” [lettera f), comma 3, art. 13 della L.R. 56/77 e s.m. ed i.].
Per tali interventi è richiesto il rilascio di Permesso di Costruire assoggettato ai contributi di cui al TU Edilizia (DPR n°380/2001).
 - b) Interventi di nuova costruzione di opere pertinenziali e di ampliamento (NCa) “rivolti alla realizzazione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l’ampliamento di quelli esistenti all’esterno della sagoma esistente” [lettere e.1) ed e.6), comma 1, art. 3 del TU Edilizia (DPR n° 380/2001)].
Per tali interventi è richiesto il rilascio di Permesso di Costruire assoggettato ai contributi di cui al TU Edilizia (DPR n°380/2001).
Gli interventi di nuova costruzione di tipo pertinenziale sono volti alla creazione di vani e spazi adibiti ad usi accessori sia congiunti che autonomi rispetto all’edificio preesistente.
Gli interventi di nuova costruzione in ampliamento sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso orizzontale del fabbricato, ovvero la chiusura di spazi aperti esistenti all'interno della sagoma o la realizzazione di volumi interrati.
Gli interventi di nuova costruzione in sopraelevazione sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in verticale del fabbricato.
 - c) Interventi di nuova costruzione in nuovo impianto (NCn) “rivolti alla utilizzazione di aree inedificate da disciplinare con appositi indici, parametri e indicazioni specifiche tipologiche” [lettera g), comma 3, art. 13 della L.R. 56/77 e s.m. ed i).
Per tali interventi il rilascio di Permesso di Costruire e, nei casi previsti, la presentazione di D.i.a., sono subordinati alla preventiva formazione ed approvazione di S.U.E.
 - d) Interventi di nuova costruzione di infrastrutture ed urbanizzazioni (NCu) “rivolti alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal comune” [lettera e.2), comma 1, art. 3 del TU Edilizia (DPR n° 380/2001)].
Per tali interventi è richiesto il rilascio di Permesso di Costruire.

- e) Interventi di nuova costruzione di infrastrutture e di impianti (NCi), “anche per pubblici servizi”, nonché “ la realizzazione di depositi di merci o di materiali, di impianti per attività produttive all’aperto ove comportino l’esecuzione di lavori cui consegue la trasformazione in via permanente di suolo inedificato” [lettere e.3) ed e.7), comma 1, art. 3 del TU Edilizia (DPR n° 380/2001)].
Per tali interventi è richiesto il rilascio di Permesso di Costruire assoggettato ai contributi di cui al TU Edilizia (DPR n°380/2001).
- f) Interventi di nuova costruzione di impianti per telecomunicazioni (NCt) “rivolti alla realizzazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazioni” [lettera e.4), comma 1, art. 3 del TU Edilizia (DPR n° 380/2001)].
Per tali interventi è richiesto il rilascio di Permesso di Costruire assoggettato a convenzione tra Comune e specifici Operatori.
- g) Interventi di nuova costruzione di manufatti leggeri (NCm) “rivolti alla realizzazione o installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali: roulotte, campers, case mobili, ecc..., che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini o simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee” [lettera e.5), comma 1, art. 3 del TU Edilizia (DPR n° 380/2001)].
Con esclusione di campers e roulotte che potranno essere installati nel numero massimo di uno per ogni area residenziale di completamento e di due per ogni unità locale produttiva esistente, i manufatti in oggetto dovranno rientrare nella verifica dell’edificabilità massima ammessa per ogni singola area di appartenenza.
Per tali interventi sono richiesti, secondo i casi, la presentazione di D.i.a. o il rilascio di Permesso di Costruire comunque assoggettati ai contributi di cui al TU Edilizia (DPR n°380/2001).

Articolo 14 - Demolizione senza ricostruzione (DS)

1. Sono definiti come di demolizione senza ricostruzione (DS) gli interventi rivolti all'eliminazione parziale o totale di edifici e manufatti.
2. Per tali interventi è richiesta la presentazione di D.i.a.
3. Sono passibili di demolizione tutti gli immobili quando si determinino interessi pubblici o problemi di pubblica incolumità.
4. Sono passibili altresì di demolizione tutti quegli edifici o parti di edificio nonché manufatti ritenuti in contrasto con le caratteristiche originarie di un fabbricato di valore architettonico o storico/documentario o in contrasto ambientale; tale demolizione è connaturata agli interventi di restauro e risanamento conservativo (v. precedente art. 11).
5. L'area liberata da costruzioni demolite è vincolata agli usi previsti dal P.R.G.C. secondo le prescrizioni edificatorie vigenti per la specifica classificazione urbanistica di appartenenza.
6. Gli edifici individuati come da demolire sulle tavole di Piano, possono essere soggetti, in attesa della demolizione, alla sola manutenzione ordinaria; la loro volumetria potrà comunque essere recuperata in accorpamento all'edificio del quale sono pertinenti, al solo fine di migliorare la dotazione di servizi igienici o la funzionalità di dotazioni tecnologiche.

Articolo 15 - Demolizione con ricostruzione (DR) (sostituzione edilizia)

1. Sono definiti come di demolizione con ricostruzione (sostituzione edilizia) (DR) gli interventi rivolti alla anche totale demolizione dell'esistente e alla successiva riedificazione della volumetria, vincolata al solo mantenimento del volume preesistente o all'applicazione di parametri ed indici definiti dal Piano per le aree di appartenenza, con libertà di diversa disposizione e composizione volumetrica dei nuovi edifici.
2. Per tali interventi é richiesto il rilascio di Permesso di Costruire convenzionato ai sensi del 5° comma dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m. ed i..
3. Gli indici ed i parametri edilizi per la ricostruzione potranno essere quindi i seguenti:
 - If = quello risultante dal rapporto tra Sf e V preesistenti calcolato al lordo di eventuali casseri e strutture annesse alla residenza o quello definito, secondo i casi, dal Piano per le aree di appartenenza;
 - Rc = quello risultante dal rapporto tra Sf e Sc preesistenti calcolato al lordo di eventuali casseri e strutture annesse alla residenza o quello definito dal Piano per le aree di appartenenza;
 - Dc, D = quelle definite dal Piano per le aree di appartenenza;
 - Ds = quella definita dal Piano per le aree di appartenenza o, in caso di cortina su strada, l'allineamento preesistente;
 - Np = quello preesistente compreso l'eventuale piano di sottotetto già agibile o quello definito dal Piano;
 - H = quella risultante dalla necessità di adeguare le altezze interne ai vigenti requisiti di abitabilità tenendo presente che comunque l'ultimo piano abitabile dovrà obbligatoriamente presentare all'interno copertura a vista in modo da un lato di garantire il rispetto del requisito minimo di altezza media interna abitabile richiesto dalle leggi in materia (m 2,70), dall'altro di contenere l'altezza massima dell'edificio in gronda.
4. Contenute modifiche degli allineamenti su strada potranno essere richiesti dall'A.C. nel caso in cui a seguito di dette modifiche sia evidente il conseguente vantaggio per la circolazione.

Articolo 16 - Ristrutturazione urbanistica (RU)

1. Sono così definiti gli interventi "rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale" [lettera e), comma 3°, art. 13 della L.R. 56/77 e s.m. ed i. e lettera f), comma 1, art. 3 del TU Edilizia (DPR n. 380/2001)].
2. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica vengono realizzati unicamente a mezzo di Strumenti Urbanistici Esecutivi formati ed approvati ai sensi dell'artt.40 e seguenti della L.R.56/77 e s.m.ed i.

TITOLO III - NORME DI ATTUAZIONE PER LE AREE O ZONE A DESTINAZIONE D'USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE.

Articolo 17 - Caratteristiche edilizie per gli interventi nel Centro Storico e nelle Aree di Ristrutturazione

1. In tutti gli interventi ammessi nelle aree del Centro Storico e nelle aree di ristrutturazione, dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni relative all'impiego dei materiali, alle tinteggiature e alla conservazione di elementi compositivi delle facciate:
 - sono ammesse zoccolature in pietra naturale spacco cava, piano sega o bocciardata (serizzo, beola, altro materiale lapideo simile) per un'altezza massima a ml 1,00 dalla linea di spiccato e con l'esclusione dell'impiego di "tessere di rivestimento" di formato < 30x30 / 15x30;
 - non sono ammessi rivestimenti di sorta per la finitura delle pareti perimetrali che dovranno essere trattate ad intonaco, con esclusione di quelli plastici o acrilici, o finite in mattoni pieni faccia a vista (sono esclusi rivestimenti in "paramano") o in sasso;
 - le tinteggiature esterne dovranno essere scelte nella gamma delle tinte terrose proprie della tradizione locale;
 - i manti di copertura dovranno essere in laterizio (possibilmente in coppi) e la lattoneria in rame (là dove esistenti i manti in coppi dovranno essere mantenuti);
 - soglie, davanzali dovranno essere in materiale lapideo (serizzo, beola o materiale dall'effetto simile) come pure in pietra o in legno dovranno essere i piani dei ballatoi;
 - le spallette di porte e finestre dovranno essere rifinite ad intonaco o in pietra non levigata con esclusione delle riquadrature in marmo;
 - gli infissi dovranno possibilmente essere in legno naturale o verniciato con tinte della tradizione locale, saranno ammessi infissi in altro materiale alternativo purché sempre nelle tinte della tradizione locale;
 - le imposte di chiusura di porte e finestre dovranno essere del tipo ad anta piena o a persiana in legno o in altro materiale alternativo purché sempre nelle tinte della tradizione locale;
 - nella conservazione dei ballatoi di facciata e dei collegamenti verticali originari dovranno essere ripristinati parapetti in legno e ringhiere in ferro con esclusione di parapetti pieni in muratura o cemento e di pannelli prefabbricati o di materiale vetroso;
 - spazi aperti (cortili, corti), aree di pertinenza degli edifici, aree per usi pubblici, ecc... non condotti a verde (giardino, prato) o inghiaiaati, dovranno essere pavimentati con lastre di materiale lapideo (serizzo, beola o altro materiale d'effetto simile) mattoni, porfido, acciottolato, con esclusione tassativa di asfalto o cemento;
 - nella rigenerazione delle cortine su strada, le caratteristiche formali e le finiture degli edifici ricostruiti dovranno conformarsi a quelle degli edifici preesistenti di pregio;
 - elementi compositivi delle facciate di rilevanza architettonico-

documentaria, anche se non individuati cartograficamente, dovranno essere mantenuti e valorizzati da qualsiasi tipo di progetto di intervento.

Articolo 18 - Edifici ed aree soggetti a restauro, risanamento conservativo e a recupero ambientale - Emergenze artistico-ambientali, edilizio-architettoniche e documentarie – Il Repertorio comunale per i beni paesistici e storici

1. Nelle cartografie del P.R.G.C. sono individuati, nell'ambito delle diverse zone destinate dal Piano, aree ed edifici di interesse storico-ambientale.
2. Nelle aree e sugli edifici di interesse storico-ambientale ed architettonico di cui agli elenchi della Legge 1089/39, nonché nelle aree e sugli edifici a tale fine proposti dal P.R.G. e descritti nelle schede EC ed ER del Repertorio di cui al successivo 6° comma, sono consentiti i soli interventi di restauro rigoroso (RC1) come definiti all'art. 11 delle presenti norme, con gli obiettivi di cui all'8° comma dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m. ed i..
3. Per gli edifici sui quali sono presenti emergenze artistico-ambientali, edilizio-architettoniche e documentarie quali: affreschi, cartigli, iscrizioni, graffiti, terrecotte, decorazioni murarie in genere, cancelli e cancellate in ferro battuto, portali ed archi in pietra o mattone, pavimentazioni di spazi aperti, anche se non individuati cartograficamente, sono sempre ammessi gli interventi edilizi previsti dalle specifiche norme delle diverse classificazioni urbanistiche nelle quali ricadono purchè siano garantiti la conservazione ed il restauro delle dette emergenze.
4. In caso di necessità, la conservazione di particolari emergenze quali: affreschi, graffiti, iscrizioni, cartigli, decorazioni murarie potrà essere attuata anche mediante distacco dell'intonaco o taglio delle murature, purché le dette tecniche siano eseguite a regola d'arte da personale specializzato.
5. Nell'applicazione delle norme di salvaguardia e conservazione contemplate nel presente articolo, nei casi in cui sarà impossibile procedere in modo diverso, potrà venir meno l'obbligatorietà del rispetto delle più generali norme di abitabilità relative ai valori dei rapporti minimi aeroilluminanti, delle superfici e delle altezze minime interne dei locali.
6. Ai sensi dell'art.2.2. delle N.T.A. del P.T.P. e per gli effetti del presente articolo il Comune di Briga Novarese redige, in allegato al presente strumento, il “Repertorio comunale per i beni paesistici e storici” quale strumento di riferimento per la predisposizione di piani e progetti di valorizzazione dei medesimi. Il Repertorio è parte integrante del presente strumento urbanistico generale (allegato A6) e le norme in esso contenute prevalgono su quelle eventualmente contrastanti comprese nella presente normativa. Il Repertorio costituisce strumento di riferimento dinamico, ogni sua integrazione ed ogni modifica ai riferimenti grafici riportati sulla Tav. 5P – Sistema delle aree pubbliche e delle aree di salvaguardia ambientale e di interesse culturale –

potranno essere apportate senza che il fatto costituisca variante al P.R.G..

Articolo 19 - Aree del Centro Storico (zona omogenea A)

1. Sono le aree che costituiscono il nucleo dell'abitato di antica formazione individuate anche ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m. ed i.. Dette aree sono interessate dalla presenza di edifici singoli, agglomerati edilizi e relative aree di pertinenza, che presentano valore storico-artistico o anche semplicemente ambientale-documentario.
2. **Destinazioni d'uso**
 - proprie: R.1;
 - ammesse: D.1, D.3, S.2, S.8; S.9, S.10, S.11, T e, limitatamente al piano terra: C.1 per un massimo di 250 mq. di superficie di vendita per esercizio e C.2, secondo quanto previsto nell'Allegato A4; C.4; C.5 limitatamente alle attività di servizio alla persona e alla casa.
3. **Interventi edilizi ammessi**

MO; MS; RC1; RC2; RE1; RE2; RE3, NCa limitatamente agli edifici in tal modo individuati nella sezione b) della Tav. 4P (1:1000) per completamento di cortine o stecche, nei limiti della sagoma planimetrica individuata e dell'altezza e numero di piani f.t. dell'edificio adiacente più basso; Ds.
4. **Modalità di attuazione**

D.i.a. Permesso di Costruire; la D.i.a. è richiesta anche per interventi di tipo MO; Permesso di Costruire assoggettato a Piano di Recupero (PR) per la specifica area individuata sulla Tav. 4P – sez. b).
5. **Indici e parametri di edificabilità**

If, Rc e H come allo stato di fatto; Ds = allineamenti stradali come allo stato di fatto; Dc e D e come allo stato di fatto e secondo Codice Civile in caso di recupero dei “casseri”; Rp come allo stato di fatto.
Per l'area assoggettata a PR, premesso che la ricostruzione dovrà preferibilmente rispettare la sagoma planimetrica individuata sulla Tav. 4P – sez b) e gli allineamenti dell'esistente impianto viario:
If massimo = quello esistente;
Rc massimo = la sagoma individuata;
H massima = m. 10,50 per un massimo di tre piani f.t.;
Dc minima = Codice Civile;
Ds minima = allineamenti esistenti;
D minima = m. 10,00 tra pareti tra pareti di edifici antistanti delle quali anche una soltanto con finestre di locali di abitazione; 5,00 m. tra pareti prive di finestre di locali di abitazione;
Rp minimo = 50% sostituibile da pozzo drenante di pari capacità oraria di infiltrazione.
Standard = monetizzazione equivalente a 25 mq ogni 45 mq. di Sul di edificazione residenziale e alle superfici eventualmente determinate ai sensi del successivo 6° comma.
6. **Standard aggiuntivi**

Monetizzazione delle superfici, quantitativamente definite nell'80%

della Sul, per gli esercizi commerciali fino a 250 mq. di Sv (superficie di vendita) ammessi ai sensi dell'Allegato A.4" e per le altre destinazioni "ammesse" di cui al precedente 2° comma..

Articolo 20 - Aree di ristrutturazione (zona omogenea B)

1. Sono le aree edificate che si identificano generalmente con le zone semicentrali e sparse dell'originario nucleo agricolo e che non presentano peculiarità documentarie meritevoli di particolare attenzione. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, le aree di ristrutturazione sono suddivise nelle classi di tipo: "A", "B" e "C", come individuate graficamente negli stralci cartografici di cui al successivo 8° comma.

2. Destinazioni d'uso

- proprie: R.1;
- ammesse: D.1, D.3, S.2, S.8, S.9, S.10, S.11, T e, limitatamente ai piani terra: C.1 per le sole porzioni d'area comprese nei limiti dell'Addensamento A1 e per un massimo di 250 mq. di superficie di vendita per esercizio e C.2, secondo quanto previsto nell'Allegato A.4; C.4; C.5; limitatamente alle unità di intervento n. 8, 9, 10, 11, 12 e 14 della classe "C": C.3; P.1 e P.5 per un massimo di 250 mq. di Sul per unità produttiva.

Si intendono confermate le altre destinazioni d'uso esistenti compatibili con la residenza purché non siano per questa nocive o moleste; gli eventuali piani interrati e seminterrati degli edifici possono avere destinazione accessoria rispetto alle attività avanti elencate sempre che, dette destinazioni, non comportino la presenza continuativa di persone.

3. Interventi edilizi ammessi

MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, RE3, NCc, NCa, NCu, DS, DR (nella sola eventualità di intervento che interessi la totalità della volumetria presente nell'unità di intervento).

4. Modalità di attuazione

D.i.a., Permesso di Costruire, ai sensi degli artt. 6 e 10 del TU Edilizia (DPR n° 380/2001); Permesso di Costruire convenzionato ai sensi del 5° comma dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.ed i. per interventi di tipo DR.

5. **Indici e parametri di edificabilità** (riferiti, per la verifica, alle unità di intervento come individuate nella planimetria di cui al successivo 8° comma e con le specificazioni di cui alla definizione n. 31 del precedente art. 7)

Uf massimo per interventi di tipo DR:

- incremento fino al valore massimo di 1,00 mq/mq. per le unità di tipo A, di 0,80 mq/mq. per le unità di tipo B e di 0,40 mq/mq. per le unità di tipo C caratterizzate da Ufe (indice di utilizzazione fondiaria esistente) inferiore o uguale a quello limite fissato;

Uf massimo per interventi di tipo NCc ed NCa:

- incremento massimo del 10% per le unità di tipo A, del 15% per le unità di tipo B e del 20% per le unità di tipo C caratterizzate da Ufe minore o uguale a quello limite fissato nella precedente definizione del presente comma.;
- nessun incremento dell'Ufe per unità di intervento con Ufe maggiore di quelli limite fissati; sono invece ammessi incrementi volumetrici

nella misura in cui risultino necessari per adeguare le altezze medie interne dei piani di sottotetto agibili di edifici residenziali ai valori minimi definiti dalle leggi in materia (nella fattispecie, per piano di sottotetto agibile si intende quello che già presenti l'imposta della copertura almeno alla quota di + 1,00 m. rispetto all'estradosso dell'ultimo solaio agibile; nel caso specifico il piano così recuperato alla destinazione residenziale dovrà presentare internamente la copertura a vista ed un piano di imposta della copertura alla quota massima di + 2,20 m. rispetto all'estradosso dell'ultimo solaio agibile).

Rc massimo per interventi di tipo DR = 60 % (0,60 mq/mq.) per le unità di tipo A, 55% (0,55 mq/mq.) per le unità di tipo B e 50% (0,50 mq/mq.) per le unità di tipo C;

Rc massimo per interventi di tipo NCa e NCc = + 10% rispetto all'Rc esistente;

Dc minima pari alla metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di m.5,00, salvo edifici costruiti sul confine in aderenza ad edifici preesistenti o previo accordo trascritto con il confinante; i "bassi fabbricati" possono essere costruiti sul confine anche in assenza di accordo trascritto con il confinante.

Ds minima pari ad un minimo di m. 5,00 dal ciglio stradale o, nel caso di interventi di tipo DR, obbligatoriamente, e di tipo NCc, NCa ed RE2, facoltativamente, la distanza dal ciglio stradale è quella in continuità ed allineamento con la esistente cortina su strada.

D minima pari a 10,00 m. tra pareti di edifici antistanti delle quali anche una soltanto con finestre di locali di abitazione; 5,00 m. tra pareti prive di finestre di locali di abitazione; quella esistente, anche tra pareti con finestre di locali di abitazione, nel caso di sostituzione edilizia di edifici in interventi di tipo RE2.

H massima pari a 10,00 m. salvo nei casi nei quali risulti maggiore, ai sensi della possibilità di recupero abitativo di un preesistente piano di sottotetto agibile di cui alla seconda lineetta della precedente definizione: Uf massimo per interventi di tipo NCc ed NCa. In ogni caso i piani fuori terra destinabili alla destinazione residenziale non potranno superare il numero di tre, salvo i casi di recupero abitativo di un preesistente piano di sottotetto che già rappresenti il quarto livello agibile.

Rp minimo = 50%.

Nell'attuazione di qualsiasi degli interventi edilizi ammessi dovranno comunque essere fatte salve tutte le prescrizioni di Codice Civile in materia di accessi, passaggi, vedute, scarichi, stillicidio di acque meteoriche e più in generale qualsiasi diritto di terzi.

Le aree libere di pertinenza degli edifici oggetto degli interventi ammessi, dovranno essere convenientemente sistemate a prato e/o a giardino e comunque a superficie permeabile, nel rispetto dell'Rp minimo definito; su di esse è vietata la formazione di depositi o accumuli, anche temporanei, di materiali.

6. Standard aggiuntivi

Produzione delle superfici quantitativamente definite nell'80% della Sul per tutte le destinazioni "ammesse" di cui al precedente 2° comma.

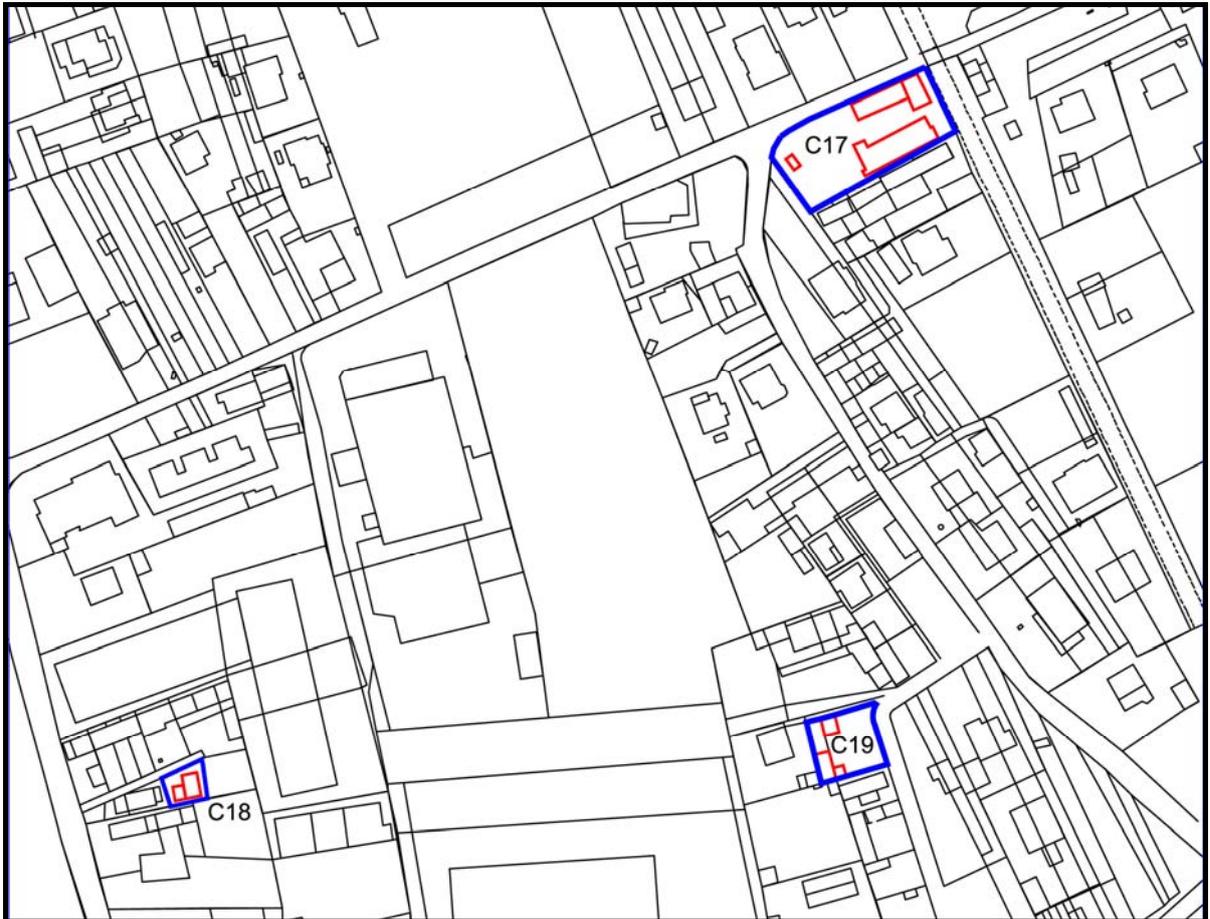
Nei casi di insediamento di esercizi commerciali, come ammessi ai sensi dell'Allegato A.4, i parcheggi prescritti potranno essere realizzati anche in apposite strutture multipiano; limitatamente alla fattispecie, il valore del rapporto di copertura ammesso, di cui al precedente 5° comma, potrà essere elevato dal 40 al 60% (da 0,40 a 0,60 mq/mq.) e l'incremento concesso potrà essere utilizzato unicamente per la realizzazione delle particolari strutture di parcheggio.

7. Standard privati

Da produrre nella misura e con le modalità di cui alla definizione n. 27) del precedente art.7.

8. Planimetrie di individuazione delle unità di intervento:









Articolo 21 - Aree a capacità insediativa invariata (zona omogenea B)

1. Sono le aree caratterizzate da edificazione esistente, di relativamente recente costruzione, per la quale gli interventi edilizi che si prospettano necessari coprono l'intero spettro delle possibilità, essendo limitati talvolta alla semplice manutenzione, ma non escludendo di giungere alla demolizione integrale con ricostruzione.

2. Destinazioni d'uso

- proprie: R.1;

- ammesse: D.3, S.2, S.8, S.9, S.10, S.11, e, limitatamente ai piani terra: C.2 secondo quanto previsto nell'Allegato A.4, C.4, C.5;

si intendono confermate le altre destinazioni d'uso esistenti compatibili con la residenza purché non siano per questa nocive o moleste; gli eventuali piani interrati e seminterrati degli edifici possono avere destinazione accessoria rispetto alle attività avanti elencate sempre che, dette destinazioni, non comportino la presenza continuativa di persone.

3. Interventi edilizi ammessi

MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, RE3, NCa, NCu, DS, DR.

4. Modalità di attuazione

D.i.a., Permesso di Costruire, ai sensi degli artt. 6 e 10 del TU Edilizia (DPR n° 380/2001); Permesso di Costruire convenzionato ai sensi del 5° comma dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.ed i. per interventi di tipo DR.

5. Indici e parametri di edificabilità

Per gli interventi edilizi ammessi non è predeterminato un If massimo, ma i possibili incrementi volumetrici sono regolati dalle seguenti prescrizioni:

- 1) è ammessa la realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito delle installazioni di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni (centrali termiche, di condizionamento, cabine ascensore, ecc.);
- 2) sono ammessi ampliamenti e sopraelevazioni "una-tantum" di edifici esistenti uni-bifamiliari che comportino un aumento massimo della Sul residenziale pari a 30 mq. per alloggio esistente;
- 3) sono ammessi, "una tantum", ampliamenti, sopraelevazioni e completamenti del lotto di pertinenza anche con la realizzazione di edificio autonomo, di fabbricati esistenti unifamiliari, per un massimo di Sul residenziale pari a quella già esistente, ma comunque con superficie utile netta non superiore alla massima ammessa per alloggi in edilizia agevolata (Sun = 100 mq.); l'intervento deve obbligatoriamente essere previsto al fine di creare una nuova unità immobiliare distinta dalla preesistente e necessaria a soddisfare esigenze create per dinamica del nucleo familiare originario; l'intervento, che esclude la possibilità di cui al precedente punto 2), è riservato a soggetti aventi titolo residenti nel Comune;
- 4) è ammesso l'integrale recupero alle destinazioni di cui al comma 2°,

dei volumi inutilizzati e dei "casseri" presenti nell'area di intervento anche con pareti poste a meno di 5,00 m dal confine e/o a meno di 10,00 m da edifici antistanti, con esclusione della formazione su tali pareti di nuove vedute. Nel caso in cui la presenza di volumi recuperabili ai sensi del presente punto superasse quantitativamente le possibilità di incremento volumetrico contemplato agli altri punti del presente comma, il recupero di detti volumi si intende esaustivo di tutte le altre possibilità edificatorie;

- 5) sempre che non già ricavabili nei volumi inutilizzati e/o nei "casseri" presenti nell'area di intervento, è ammessa, nella misura massima, al lordo delle analoghe strutture esistenti, di 40 mq. di Sul per ogni unità immobiliare residenziale, l'edificazione di ricoveri auto (box), depositi per attrezzi, locali di servizio, tettoie e porticati, con l'altezza massima inderogabile di m 2,50 all'estradosso della copertura sul confine e con copertura a falde, in laterizio, di pendenza non inferiore al 15%;
- 6) è ammessa la realizzazione di impianti sportivi all'aperto per uso privato, nonché di relativi servizi e spogliatoio, per un massimo di 15 mq. di Sul e comunque solo contestualmente alla presenza di edificio principale residenziale; le superfici delle strutture sportive private non sono da conteggiare nel computo della Sc, fatto comunque salvo il rispetto della superficie minima a verde o comunque permeabile, di cui all'ultimo capoverso del presente comma;
- 7) è ammesso il nuovo insediamento delle destinazioni di cui al precedente 2° comma definite come ammesse, nella misura massima di 150 mq. di Sul, attraverso cambio di destinazione d'uso, ampliamento e completamento edilizio, purchè in contestuale presenza di unità residenziale; per le destinazioni d'uso di tipo C.2, C.4, C.5 e S.11 detta possibilità è limitata al piano terra e/o rialzato;
- 8) nel caso in cui vengano confermate destinazioni d'uso di tipo C.2, C.4, C.5 e S.11 già esistenti alla data di adozione preliminare del "P.R.G.C. 2006" (29.04.2009) la Sul relativa a dette attività potrà essere aumentata per un massimo del 20% rispetto a quella esistente, purchè tale ampliamento avvenga al solo piano terra o rialzato; 150 mq. di Sul sono comunque garantiti;
- 9) è infine ammessa la demolizione anche integrale degli edifici esistenti e la loro ricostruzione dimensionata sui volumi preesistenti, con gli incrementi dovuti al godimento delle possibilità di completamento ed ampliamento di cui ai precedenti punti: 1), 2), 4), 5), 6), 7) e 8), nel rispetto delle distanze minime dai confini e tra edifici, nonché di tutti gli altri parametri di seguito definiti:

Rc massimo per tutti gli interventi = 40% (0,40 mq/mq.) esteso all'intero lotto di pertinenza così come individuato nelle tavole di Piano e calcolato al lordo delle superfici coperte esistenti;

Dc minima pari alla metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di m.5,00, salvo edifici costruiti sul confine in aderenza ad edifici preesistenti o previo accordo trascritto con il confinante; i "bassi fabbricati" possono essere costruiti sul confine anche in assenza di accordo trascritto con il confinante.

Ds minima pari ad un minimo di m. 5,00 dal ciglio stradale.

D minima pari a 10,00 m. tra pareti di edifici antistanti delle quali anche una soltanto con finestre di locali di abitazione; 5,00 m. tra pareti prive di finestre di locali di abitazione; quella esistente, anche tra pareti con finestre di locali di abitazione, nel caso di sostituzione edilizia di edifici in interventi di tipo RE3.

H massima pari a: 10,00 m. + $(0,5a \times \tan \alpha)$, per un massimo di 3 piani destinabili alle specifiche destinazioni d'uso; 4,50 m. + $(0,1a \times \tan \alpha)$ per gli ampliamenti ed i completamenti relativi alle destinazioni di tipo C.1, C.2, C.4, C.5 e S.11; sono sempre fatte salve maggiori altezze preesistenti.

Rp minimo = 70%.

Nell'attuazione di qualsiasi degli interventi edilizi ammessi dovranno comunque essere fatte salve tutte le prescrizioni di Codice Civile in materia di accessi, passaggi, vedute, scarichi, stillicidio di acque meteoriche e più in generale qualsiasi diritto di terzi.

Le aree libere di pertinenza degli edifici oggetto degli interventi ammessi, dovranno essere convenientemente sistemate a prato e/o a giardino e comunque a superficie permeabile, nel rispetto dell'Rp minimo definito; su di esse è vietata la formazione di depositi o accumuli, anche temporanei, di materiali.

6. **Standard aggiuntivi**

Produzione delle superfici a servizi privati d'uso pubblico in ragione dell'100% della Sul nel caso di interventi di tipo DR e dell'80% in tutti gli altri casi, per le nuove destinazioni "ammesse": C.2, C.4, C.5, P.1, S.8, S.9 ed S.10.

7. **Standard privati**

Da produrre nella misura e con le modalità di cui alla definizione n. 27) del precedente art. 7.

Articolo 22 - Aree residenziali da conversione di aree produttive da mantenersi confermate fino alla cessazione dell'attività in atto (zona omogenea B)

1. Sono le aree interessate dalla presenza di attività per lo più artigianali o della piccola industria che per la natura inquinante o molesta per il tessuto residenziale circostante non devono essere confermate. Le attività esistenti sono comunque tollerate fino alla loro cessazione.

2. Destinazioni d'uso

proprie: R.1

ammesse: P.1, P.2, P.3, P.4, P.6 fino alla cessazione delle lavorazioni in essere intese come attività della specifica persona giuridica presente alla data dell'adozione del Progetto Preliminare del P.R.G.C. 2006;

D.3, S.2, S.8, S.9, S.10, S.11 e, limitatamente ai piani terra: C.2 secondo quanto previsto nell'Allegato A.4, C.4, C.5.

gli eventuali piani interrati e seminterrati degli edifici possono avere destinazione accessoria rispetto alle attività avanti elencate sempre che, dette destinazioni, non comportino la presenza continuativa di persone.

3. Interventi edilizi ammessi

MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, RE3, NCa, NCu, DS, DR.

4. Modalità di attuazione

D.i.a., Permesso di Costruire, ai sensi degli artt. 6 e 10 del TU Edilizia (DPR n° 380/2001); Permesso di Costruire convenzionato ai sensi del 5° comma dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m. ed i. per interventi di tipo DR.

5. Indici e parametri di edificabilità

Per gli interventi edilizi ammessi non è predeterminato un If massimo, ma i possibili incrementi volumetrici sono regolati dalle seguenti prescrizioni:

- 1) è ammessa la realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito delle installazioni di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni (centrali termiche, di condizionamento, cabine ascensore, ecc.);
- 2) sono ammessi ampliamenti e sopraelevazioni "una-tantum" di edifici esistenti uni-bifamiliari che comportino un aumento massimo della Sul residenziale pari a 30 mq. per alloggio esistente;
- 3) sono ammessi ampliamenti e sopraelevazioni "una-tantum" di edifici esistenti unifamiliari, per un massimo di Sul residenziale pari a quella già esistente, ma comunque con superficie utile netta non superiore alla massima ammessa per alloggi in edilizia agevolata (Sun = 95 mq.); l'intervento deve obbligatoriamente

essere previsto al fine di creare una nuova unità immobiliare distinta dalla preesistente e necessaria a soddisfare esigenze createsi per dinamica del nucleo familiare originario; l'intervento, che esclude la possibilità di cui al precedente punto 2), è riservato a soggetti appartenenti alla popolazione residente nel Comune;

- 4) è ammesso l'integrale recupero alle destinazioni di cui al comma 2°, dei volumi inutilizzati e dei "casseri" presenti nell'area di intervento anche con pareti poste a meno di 5,00 m dal confine e/o a meno di 10,00 m da edifici antistanti, con esclusione della formazione su tali pareti di nuove vedute. Nel caso in cui la presenza di volumi recuperabili ai sensi del presente punto superasse quantitativamente le possibilità di incremento volumetrico contemplato agli altri punti del presente capoverso, il recupero di detti volumi si intende esaustivo di tutte le altre possibilità edificatorie;
- 5) è ammessa, nella misura massima, al lordo delle analoghe strutture esistenti, di 40 mq. di Sul per ogni unità immobiliare residenziale, l'edificazione di ricoveri auto (box), depositi per attrezzi, locali di servizio, tettoie e porticati, con l'altezza massima inderogabile di m 2,50 all'estradosso della copertura sul confine e con copertura a falde, in laterizio, di pendenza non inferiore al 15%;
- 6) è ammessa la realizzazione di impianti sportivi all'aperto per uso privato, nonché di relativi servizi e spogliatoio, per un massimo di 15 mq. di Sul e comunque solo contestualmente alla presenza di edificio principale residenziale; le superfici delle strutture sportive private non sono da conteggiare nel computo della Sc, fatto comunque salvo il rispetto della superficie minima a verde, di cui all'ultimo capoverso del presente comma, ed il rapporto minimo di permeabilità;
- 7) è infine ammessa la demolizione anche integrale degli edifici esistenti vincolata alla ricostruzione secondo le specifiche normative degli interventi di tipo DR, con il godimento delle possibilità di completamento ed ampliamento di cui ai precedenti punti: 1), 2), 4), 5), 6);

Rc massimo per tutti gli interventi = 40% (0,40 mq/mq.) esteso all'intero lotto di pertinenza così come individuato nelle tavole di Piano e calcolato al lordo delle superfici coperte esistenti;

Dc minima pari alla metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di m.5,00, salvo edifici costruiti sul confine in aderenza ad edifici preesistenti o previo accordo trascritto con il confinante; i "bassi fabbricati" possono essere costruiti sul confine anche in assenza di accordo trascritto con il confinante.

Ds minima pari ad un minimo di m. 5,00 dal ciglio stradale.

D minima pari a 10,00 m. tra pareti di edifici antistanti delle quali anche una soltanto con finestre di locali di abitazione; 5,00 m. tra pareti prive di finestre di locali di abitazione; quella esistente, anche tra pareti con finestre di locali di abitazione, nel caso di sostituzione edilizia di edifici in interventi di tipo RE2.

H massima pari a: 10,00 m. + $(0,5a \times \tan \alpha)$, per un massimo di 3 piani destinabili alla specifica destinazione residenziale; sono sempre fatte salve maggiori altezze preesistenti.

Rp minimo = 80%.

Nell'attuazione di qualsiasi degli interventi edilizi ammessi dovranno comunque essere fatte salve tutte le prescrizioni di Codice Civile in materia di accessi, passaggi, vedute, scarichi, stillicidio di acque meteoriche e più in generale qualsiasi diritto di terzi.

Le aree libere di pertinenza degli edifici oggetto degli interventi ammessi, dovranno essere convenientemente sistemate a prato e/o a giardino e comunque a superficie permeabile, nel rispetto dell'Rp minimo definito; su di esse è vietata la formazione di depositi o accumuli, anche temporanei, di materiali..

6. **Standard aggiuntivi**

Produzione delle superfici a servizi privati d'uso pubblico in ragione dell'100% della Sul nel caso di interventi di tipo DR e dell'80% in tutti gli altri casi, per le nuove destinazioni "ammesse": C.1, C.2, C.4, C.5, S.8, S.9 ed S.10.

7. **Standard privati**

Da produrre nella misura e con le modalità di cui alla definizione n.27) del precedente art. 7.

Articolo 23 - Aree residenziali di completamento con riordino delle destinazioni terziarie esistenti (zona omogenea B)

1. Sono le aree edificate, site, per lo più, lungo la S.R. n.229, nelle quali è diffusa la presenza frammentata di funzioni residenziali, terziarie e commerciali e per le quali è auspicabile il completamento e, all'occorrenza, il rinnovo.
2. **Destinazioni d'uso**
 - proprie: R.1 fino ad un massimo del 75% della Sul complessiva ammessa; C2 secondo quanto previsto nell'Allegato A.4, C3, C4;
 - ammesse: D.1, D.3, S.2, S.8, S.9, S.10, S.11 e T;si intendono confermate per tipo e consistenza le altre destinazioni d'uso esistenti;
gli eventuali piani interrati e seminterrati degli edifici possono avere destinazione accessoria rispetto alle attività avanti elencate sempre che, dette destinazioni, non comportino la presenza continuativa di persone.
3. **Interventi edilizi ammessi**
MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, RE3, NCc, NCa, NCu, DS, DR (nella sola eventualità di intervento che interessi la totalità della volumetria presente nell'unità di intervento).
4. **Modalità di attuazione**
D.i.a., Permesso di Costruire, ai sensi degli artt. 6 e 10 del TU Edilizia (DPR n° 380/2001) per interventi di tipo RC, RE, NCa, NCu e DS; Permesso di Costruire o, nei casi previsti, D.i.a., subordinati alla redazione di S.U.E. da definire per tipo e consistenza con apposito atto deliberativo, S.U.E. 12, per ogni altro tipo di intervento.
5. **Indici e parametri di edificabilità.**
 - Ut massimo = 0,50 mq/mq. (solo nei casi di interventi soggetti a S.U.E.);
 - Uf massimo = 0,60 mq/mq.;
 - Rc massimo = 50 % (0,50 mq/mq.);
 - Dc minima pari alla metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di m.5,00, salvo edifici costruiti sul confine in aderenza ad edifici preesistenti o previo accordo trascritto con il confinante; i "bassi fabbricati" possono essere costruiti sul confine anche in assenza di accordo trascritto con il confinante;
 - Ds minima pari ad un minimo di m. 5,00 dal ciglio stradale o distanza dal ciglio stradale in continuità ed allineamento con il filo dei fabbricati esistenti;
 - D minima pari a 10,00 m. tra pareti di edifici antistanti delle quali anche una soltanto con finestre di locali di abitazione; 5,00 m. tra pareti prive di finestre di locali di abitazione;
 - H massima pari a 15,00 m.; in ogni caso i piani fuori terra non potranno superare il numero di quattro; sono sempre fatte salve maggiori altezze preesistenti.
 - Rp minimo = 50%.Nell'attuazione di qualsiasi degli interventi edilizi ammessi dovranno

comunque essere fatte salve tutte le prescrizioni di Codice Civile in materia di accessi, passaggi, vedute, scarichi, stillicidio di acque meteoriche e più in generale qualsiasi diritto di terzi.

Le aree libere di pertinenza degli edifici oggetto degli interventi ammessi, dovranno essere convenientemente sistemate a prato e/o a giardino e comunque a superficie permeabile, nel rispetto dell'Rp minimo definito; su di esse è vietata la formazione di depositi o accumuli, anche temporanei, di materiali.

6. Standard aggiuntivi

Produzione delle superfici quantitativamente definite nell'100% della Sul per tutte le destinazioni non residenziali.

Nei casi di insediamento di esercizi commerciali, come ammessi ai sensi dell'Allegato A.4", i parcheggi prescritti potranno essere realizzati anche in apposite strutture multipiano; limitatamente alla fattispecie, il valore del rapporto di copertura e dell'indice di utilizzazione territoriale ammessi, di cui al precedente 5° comma, potranno eccedere i rispettivi valori massimi prescritti, a giudizio del Sindaco, sentita la C.E., purchè nel rispetto di ogni altro parametro ed indice definito.

7. Standard privati

Da produrre nella misura e con le modalità di cui alla definizione n. 27) del precedente art. 7.

Articolo 24 - Aree residenziali di completamento (zona omogenea B)

1. Sono i lotti interclusi e di frangia, in aree completamente urbanizzate, di dimensioni decisamente contenute, individuate per il soddisfacimento di esigenze specifiche residenziali di tipo per lo più familiare.

2. Destinazioni d'uso

- proprie: R.1;

- ammesse: C.2 secondo quanto previsto all'Allegato A.4, C.4, C.5 limitatamente alle attività di servizio alla persona e alla casa, D.3, S.2, S.8, S.9, S.10, S.11;

gli eventuali piani interrati e seminterrati degli edifici possono avere destinazione accessoria rispetto alle attività avanti elencate sempre che, dette destinazioni, non comportino la presenza continuativa di persone.

3. Interventi edilizi ammessi

NCc, NCu, NCm.

4. Modalità di attuazione

D.i.a., Permesso di Costruire, ai sensi degli artt. 6 e 10 del TU Edilizia (DPR n° 380/2001); .su richiesta dell'Amministrazione, Permesso di Costruire convenzionato ai sensi del 5° comma dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m. ed i..

5. Indici e parametri di edificabilità

Uf massimo = 0,20 mq/mq.;

Re massimo = 30% (0,30 mq/mq.);

Dc minima pari alla metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di m.5,00, salvo edifici costruiti sul confine in aderenza ad edifici preesistenti o previo accordo trascritto con il confinante; i "bassi fabbricati" possono essere costruiti sul confine anche in assenza di accordo trascritto con il confinante.

Ds minima pari a m. 5,00 dal ciglio stradale;

D minima pari a 10,00 m. tra pareti di edifici antistanti delle quali anche una soltanto con finestre di locali di abitazione; 5,00 m. tra pareti prive di finestre di locali di abitazione;

H massima pari a: 7,50 m. + (0,5a x tang α), per un massimo di due piani più piano sottotetto (tre piani agibili);

Rp minimo = 80%.

Nell'attuazione di qualsiasi degli interventi edilizi ammessi dovranno comunque essere fatte salve tutte le prescrizioni di Codice Civile in materia di accessi, passaggi, vedute, scarichi, stillicidio di acque meteoriche e più in generale qualsiasi diritto di terzi.

Le aree libere di pertinenza degli edifici oggetto degli interventi ammessi, dovranno essere convenientemente sistemate a prato e/o a giardino e comunque a superficie permeabile, nel rispetto dell'Rp minimo definito; su di esse è vietata la formazione di depositi o accumuli, anche temporanei, di materiali.

6. Standard aggiuntivi

Produzione delle superficie a servizi in ragione dell'100% della Sul nel caso di insediamento delle destinazioni "ammesse": C.1, C.2, C.4, C.5, S.8, S.9 ed S.10.

7. Standard privati

Da produrre nella misura e con le modalità di cui alla definizione n. 27) del precedente art. 7.

8. Prescrizioni particolari

Per lotti di superficie fondiaria inferiore a 1.200 mq. è comunque garantita, in deroga all'Uf assegnato, la realizzazione di 240 mq. di Sul che scenderà ad un massimo di 180 mq. per lotti con superficie fondiaria inferiore o uguale a 1.000 mq.

Articolo 25 - Aree residenziali soggette a S.U.E. (zona omogenea C)

1. Sono aree di discrete dimensioni, ancora inserite nel tessuto edificato esistente, per lo più già contemplate come aree di nuova edificazione a destinazione residenziale dal P.R.G.C. precedentemente vigente, che, anche se non del tutto avulse dal territorio già urbanizzato, necessitano tuttavia di un quadro più organico delle urbanizzazioni di rete e della dotazione di aree per servizi d'uso comune. La loro previsione è generalmente indirizzata al soddisfacimento di esigenze espresse da operatori del campo immobiliare.
2. **Destinazioni d'uso**
 - proprie: R.1;
 - ammesse: C.2 secondo quanto previsto all'Allegato A.4, C.4, C.5 limitatamente alle attività di servizio alla persona e alla casa, D.3, S.2, S.8, S.9, S.10, S.11;gli eventuali piani interrati e seminterrati degli edifici possono avere destinazione accessoria rispetto alle attività avanti elencate sempre che, dette destinazioni, non comportino la presenza continuativa di persone.
3. **Interventi edilizi ammessi**
NCn, NCu,
4. **Modalità di attuazione**
Permesso di Costruire o, nei casi previsti, D.i.a., subordinati alla preventiva redazione ed approvazione di S.U.E..
5. **Indici, parametri di edificabilità e prescrizioni particolari**
(I contenuti dell'art. 54 delle presenti N. di A. prevalgono, in caso di discordanza, sui contenuti del presente comma, per quanto riguarda l'intera sezione "a" ed i "dati per il progetto" della sezione "b" delle "Schede di specificazione per gli interventi in aree soggette a S.U.E." in esso contemplate)

Per le aree contraddistinte dalla sigla: "S.U.E. 2":

Ut massimo = 0,27 mq/mq.;

Uf massimo = 0,35 mq/mq.;

Rc massimo = 50 % (0,50 mq/mq.);

H massima = $10,50 + (0,5a \times \tan \alpha)$, per un massimo di tre piani f.t. più piano sottotetto (quattro piani agibili);

Rp minimo = 100% raggiungibile anche attraverso l'ausilio di tecnologie drenanti compensative.

St = 13.700 mq.;

Sul massima = 3.700 mq.;

Vani teorici = 3.700 mq : 45 mq/v. = 82 v.;

Standard = 5.800 mq. dei quali minimo 600 mq. a parcheggi e la differenza a verde attrezzato;

per le aree contraddistinte dalla sigla: "S.U.E. 3":

Ut massimo = 0,20 mq/mq.;

Uf massimo = 0,25 mq/mq.;

Rc massimo = 40 % (0,40 mq/mq.);
H massima = 7,50 + (0,3a x tang α), per un massimo di due piani f.t.
più piano sottotetto (tre piani agibili);
St = 11.900 mq.;
Sul massima = 2.380 mq.;
Vani teorici = 2.380 mq : 45 mq/v. = 53 v.;
Standard = 53 v. x 25 mq/v. = 1.325 mq. dei quali 400 mq. minimi a
parcheggi e la differenza a verde attrezzato;

per le aree contraddistinte dalla sigla: "S.U.E. 4":

Ut massimo = 0,20 mq/mq.;
Uf massimo = 0,25 mq/mq.;
Rc massimo = 40 % (0,40 mq/mq.);
H massima = 7,50 + (0,3a x tang α), per un massimo di due piani f.t. più
piano sottotetto (tre piani agibili);
St = 8.300 mq.;
Sul massima = 1.660 mq.;
Vani teorici = 1.660 mq : 45 mq/v. = 37 v.
Standard = 37 x 25 mq/v. = 925 mq. dei quali 300 mq. minimi a
parcheggi e la differenza a verde attrezzato;

per le aree contraddistinte dalla sigla: "S.U.E. 5":

Ut massimo = 0,60 mq/mq.;
Uf massimo = 1,05 mq/mq.;
Rc massimo = 45 % (0,45 mq/mq.);
H massima = 10,00 + (0,3a x tang α), per un massimo di tre piani f.t. (tre
piani agibili);
St = 1.825 mq.;
Sul massima = 1.095 mq.;
Vani teorici = 1.095 mq : 45 mq/v. = 24 v.
Standard = 750 mq. a parcheggio;

per le aree contraddistinte dalla sigla: "S.U.E. 6":

Ut massimo = 0,27 mq/mq.;
Uf massimo = 0,35 mq/mq.;
Rc massimo = 50 % (0,50 mq/mq.);
H massima = 10,00 + (0,5a x tang α), per un massimo di tre piani (tre
piani agibili);
St = 10.650 mq.;
Sul massima = 2.875 mq.;
Vani teorici = 2.875 mq : 45 mq/v. = 64 v.;
Standard = 3.150 mq. dei quali 1.200 mq. minimi a parcheggi e la
differenza a verde di arredo;

per le aree contraddistinte dalla sigla: "S.U.E. 7":

Ut massimo = 0,22 mq/mq.;
Uf massimo = 0,30 mq/mq.;
Rc massimo = 40 % (0,40 mq/mq.);
H massima = 10,00 + (0,5a x tang α), per un massimo di tre piani f.t.
(tre piani agibili);
Rp minimo = 100% raggiungibile anche attraverso l'ausilio di

tecnologie drenanti compensative.

$$\underline{St} = 11.700 \text{ mq.}$$

$$\underline{\text{Sul massima}} = 2.574 \text{ mq.}$$

$$\underline{\text{Vani teorici}} = 2.574 \text{ mq} : 45 \text{ mq/v.} = 57 \text{ v.}$$

$$\underline{\text{Standard}} = 57 \text{ v.} \times 25 \text{ mq/v.} = 1.425 \text{ mq. dei quali 300 mq. minimi a parcheggio, 800 mq. a verde attrezzato e 325 mq. monetizzabili;}$$

per le aree contraddistinte dalla sigla: "S.U.E. 8":

$$\underline{Ut \text{ massimo}} = 0,20 \text{ mq/mq.};$$

$$\underline{Uf \text{ massimo}} = 0,25 \text{ mq/mq.};$$

$$\underline{Rc \text{ massimo}} = 40 \% (0,40 \text{ mq/mq.});$$

$$\underline{H \text{ massima}} = 10,00 + (0,5a \times \text{tang } \alpha), \text{ per un massimo di tre piani f.t. (tre piani agibili);}$$

$$\underline{St} = 8.900 \text{ mq.};$$

$$\underline{\text{Sul massima}} = 1.780 \text{ mq.};$$

$$\underline{\text{Vani teorici}} = 1.780 \text{ mq} : 45 \text{ mq/v.} = 40 \text{ v.}$$

$$\underline{\text{Standard}} = 40 \times 25 \text{ mq/v.} = 1.000 \text{ mq. dei quali 300 mq. minimi a parcheggio e la differenza a verde attrezzato;}$$

per le aree contraddistinte dalla sigla: "S.U.E. 9":

$$\underline{Ut \text{ massimo}} = 0,17 \text{ mq/mq.};$$

$$\underline{Uf \text{ massimo}} = 0,20 \text{ mq/mq.};$$

$$\underline{Rc \text{ massimo}} = 50 \% (0,50 \text{ mq/mq.});$$

$$\underline{H \text{ massima}} = 10,00 + (0,5a \times \text{tang } \alpha), \text{ per un massimo di tre piani f.t. (tre piani agibili);}$$

$$\underline{Rp \text{ minimo}} = 100\%;$$

$$\underline{St} = 13.350 \text{ mq.}$$

$$\underline{\text{Sul massima}} = 2.270 \text{ mq.}$$

$$\underline{\text{Vani teorici}} = 2.270 \text{ mq} : 45 \text{ mq/v.} = 50 \text{ v.}$$

$$\underline{\text{Standard}} = \text{secondo i casi determinati dalla possibile riduzione della fascia di rispetto dell'esistente depuratore fognario, mq. 8.130 o 5.410 dei quali mq. 7.850 o 5.130 condotti a verde e 280 mq. a parcheggio;}$$

Per l'area contraddistinta dalla sigla "S.U.E. 10":

$$\underline{Ut \text{ massimo}} = 0,15 \text{ mq/mq.};$$

$$\underline{Uf \text{ massimo}} = 0,20 \text{ mq/mq.};$$

$$\underline{Rc \text{ massimo}} = 30\% (0,30 \text{ mq/mq.});$$

$$\underline{H \text{ massima}} = 7,50 + (0,5a \times \text{tang } \alpha), \text{ per un massimo di 2 piani f.t. (due piani agibili);}$$

$$\underline{St} = 10.800 \text{ mq.}$$

$$\underline{\text{Sul massima}} = 1.620 \text{ mq.}$$

$$\underline{\text{Vani teorici}} = 1.620 \text{ mq} : 45 \text{ mq/v.} = 36 \text{ v.}$$

$$\underline{\text{Standard}} = 1.000 \text{ mq. dei quali 400 mq. minimi a parcheggio e la differenza monetizzabili,}$$

Prescrizioni particolari = nel caso in cui l'attuazione del presente S.U.E. precedesse temporalmente quella del "S.U.E. 15", l'area di sovrapposizione dei due strumenti, che già appartiene in quota parte alle proprietà che compongono il "S.U.E. 10" e che costituisce unico accesso alle aree regolate dai due strumenti, apparterrà ad ogni effetto al presente strumento, scontando, per l'attuazione,

indici, obblighi e prescrizioni dello stesso, venendo ceduta gratuitamente al Comune quale pubblica viabilità.

Nel caso invece in cui l'attuazione del "S.U.E. 15" precedesse temporalmente quella del presente strumento, gli attuali proprietari delle porzioni di territorio destinate al pubblico accesso si impegnano a cedere gratuitamente le stesse al Comune in quanto la loro realizzazione da parte degli attuatori del "S.U.E. 15" costituirà comunque pubblico accesso alle aree che formano il "S.U.E. 10"; su richiesta degli attuatori del "S.U.E. 15" ed al prezzo unitario al metro quadrato definito dall'U.T.C. previa eventuale consulenza del Catasto competente, l'area in oggetto dovrà essere ceduta in proprietà agli attuatori del "S.U.E. 15" ed in tale caso apparterà ad ogni effetto a tale strumento, scontando, per l'attuazione, indici, obblighi e prescrizioni dello stesso, per poi essere definitivamente ceduta a titolo gratuito al Comune quale pubblica viabilità;

per tutte le aree:

Dc minima pari alla metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di m.5,00, salvo edifici costruiti sul confine in aderenza ad edifici preesistenti o previo accordo trascritto con il confinante; i "bassi fabbricati" possono essere costruiti sul confine anche in assenza di accordo trascritto con il confinante.

Ds minima pari a m. 5,00 dal ciglio stradale;

D minima pari a 10,00 m. tra pareti di edifici antistanti delle quali anche una soltanto con finestre di locali di abitazione; 5,00 m. tra pareti prive di finestre di locali di abitazione;

Rp minimo = 80% salvo diversi valori definiti per situazioni particolari relative al singolo SUE.

Nell'attuazione di qualsiasi degli interventi edilizi ammessi dovranno comunque essere fatte salve tutte le prescrizioni di Codice Civile in materia di accessi, passaggi, vedute, scarichi, stillicidio di acque meteoriche e più in generale qualsiasi diritto di terzi.

Le aree libere di pertinenza degli edifici oggetto degli interventi ammessi, dovranno essere convenientemente sistemate a prato e/o a giardino e comunque a superficie permeabile, nel rispetto dell'Rp minimo definito; su di esse è vietata la formazione di depositi o accumuli, anche temporanei, di materiali..

I valori delle superfici territoriali (St) e delle superfici utili edificabili (Sul) espresse per ogni strumento esecutivo avanti individuato dovranno essere rettificata sulla base del rilievo topografico delle aree interessate dall'intervento.

6. Standard

Fatta salva l'entità complessiva delle aree a servizi definite per ogni singolo strumento esecutivo avanti individuato, la ripartizione delle stesse rappresenta indicazione preferenziale dell'A.C. che potrà anche richiedere, in caso di necessità, di riservare parte delle dette aree per attrezzature di interesse comune.

Le strutture per destinazioni di tipo S.2 sono comprese nelle aree per servizi prodotte ai sensi del presente comma.

7. Standard aggiuntivi

Produzione delle superficie a servizi in ragione dell'100% della Sul nel caso di insediamento di destinazioni "ammesse": C.1, C.2, C.4, C.5, S.8, S.9, S.10

Spazi per le destinazioni ammesse di tipo S possono essere realizzati in deroga agli indici (Ut, Uf) ed al rapporto di copertura (Rc) massimi ammessi.

8. Standard privati

Da produrre nella misura e con le modalità di cui alla definizione n. 27) del precedente art. 7.

TITOLO IV°- NORME DI ATTUAZIONE PER LE AREE DESTINATE AD ATTIVITA' ECONOMICHE (produttive, direzionali, commerciali, ricettive, agricole)

Articolo 26 - Aree produttive esistenti e confermate – Aree produttive di completamento (zona omogenea D)

1. Sono le aree interessate dalla presenza di attività esistenti artigianali e della piccola industria non nocive e/o moleste, per le quali si conferma la localizzazione e, all'occorrenza, si favorisce l'ampliamento sulle aree specificamente individuate = aree produttive di completamento.

2. Destinazioni d'uso

- proprie: P.1, P.2 con esclusione della concia di cuoio e pellame, P.3, P.5, P.6, P.7;

- ammesse : R.3 limitatamente a 200 mq. di Sul per unità locale, C2 limitatamente agli spacci aziendali; S.13.;

con particolare generale attenzione alla messa in atto delle necessarie misure di sicurezza e contenimento relativamente alla presenza di eventuali depositi di idrocarburi e di altre sostanze inquinanti.

3. Interventi edilizi ammessi

MO, MS, RC, RE1, RE2, RE3, NCc, NCa, NCu, NCi, Nct, NCm, DS, DR.

4. Modalità d'attuazione

D.i.a. per interventi di tipo MO, MS, RC, DS; Permesso di Costruire, non ripetibile, per interventi di tipo RE e DR che coinvolgano non oltre il 50% della Sul esistente, anche se combinati, e di nuova costruzione (NC) per la creazione di Sul in misura uguale o maggiore rispetto al 20% di quella esistente; Permesso di Costruire per interventi di tipo NCu ed Nct; Permesso di Costruire convenzionato ai sensi del 5° comma dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m. ed i. per tutti gli altri tipi di intervento, per il frazionamento dell'unità locale originaria anche senza ricorso ad opere murarie, per gli interventi nelle aree produttive di completamento; S.U.E. quando l'intervento coinvolga le aree produttive contrassegnate dalla sigla "S.U.E. 16".

5. Indici, parametri di edificabilità e prescrizioni particolari

(I contenuti dell'art.54 delle presenti N. di A. prevalgono, in caso di discordanza, sui contenuti del presente comma, per quanto riguarda l'intera sezione "a" ed i "dati per il progetto" della sezione "b" delle "Schede di specificazione per gli interventi in aree soggette a S.U.E." in esso contemplate)

Uf massimo = 0,70 mq/mq., 0,50 mq/mq. per le aree di completamento;

Rc massimo = 60% (0,60 mq/mq.), 50% (0,50 mq/mq.) per le aree di completamento;

Dc minima pari alla metà dell'altezza dell'edificio o della struttura con

un minimo di m.5,00; solo tra edifici caratterizzati dalle destinazioni “proprie”, di cui al precedente 2° comma, è ammessa l’edificazione sul confine in aderenza; l’edificazione sul confine è pure ammessa previa convenzione trascritta che vincoli alle destinazioni “proprie” l’eventuale futura costruzione in aderenza; l’abitazione ed i “bassi fabbricati”, purchè non adibiti a processi di lavorazione o a depositi di materiali potenzialmente nocivi, possono essere sempre costruiti sul confine in aderenza o previo accordo trascritto con il confinante la prima, anche in assenza di convenzione i secondi;

Ds minima pari a m. 5,00 dal ciglio stradale;

D minima pari a 10,00 m. tra pareti di edifici antistanti delle quali anche una soltanto con finestre di locali di abitazione; 5,00 m. tra pareti prive di finestre di locali di abitazione;

H massima pari a 10,00 m., per un massimo di quattro piani f.t. (quattro piani agibili), con un massimo di due piani agibili, per edifici adibiti alla lavorazione, 10,50 m. con un massimo di tre piani agibili, per edifici destinati esclusivamente a residenza, uffici, funzioni di tipo commerciale ed espositivo connesse alla produzione; libera per impianti e strutture particolari; sono sempre fatte salve maggiori altezze preesistenti;

Rp minimo = 70%.

Nell’attuazione di qualsiasi degli interventi edilizi ammessi dovranno comunque essere fatte salve tutte le prescrizioni di Codice Civile in materia di accessi, passaggi, vedute, scarichi, stillicidio di acque meteoriche e più in generale qualsiasi diritto di terzi.

Le aree libere di pertinenza degli edifici oggetto degli interventi ammessi, dovranno essere convenientemente sistemate a prato e/o a giardino e comunque a superficie permeabile, nel rispetto dell’Rp minimo definito.

6. Standard aggiuntivi

Produzione di superfici per servizi (S.2, S.3, S.11) pari al 10% della Sf interessata dagli interventi la cui realizzazione comporti Permesso di Costruire convenzionato ai sensi del 5° comma dell’art. 49 della L.R. 56/77 e s.m. ed i.; 20% della Sf interessata dagli interventi assoggettati a S.U.E..

7. Standard privati

Da produrre nella misura e con le modalità di cui alla definizione n. 27) del precedente art. 7.

8. Area ex FEMIFLEX

L’area contraddistinta sulle tavole di Piano dall’apposito contorno grafico, è una “Localizzazione inserita nell’Anagrafe Regionale e Provinciale dei Siti Contaminati da sottoporre a bonifica ambientale” e, come tale, prima di qualsiasi intervento funzionale al suo riuso, dovrà essere sottoposta alle necessarie misure di prevenzione e di messa in sicurezza di cui alla Parte IV^a, Titolo V° del d.lgs 152/2006 e s.m. ed i..

Articolo 27 - Aree produttive esistenti da confermare, riqualificare e sviluppare (SUE 14 - zona omogenea B o D secondo la prevalenza delle destinazioni di progetto)

1. Sono le aree interessate dalla presenza di attività industriali in essere o dismesse che vengono confermate nell'ottica di una loro riqualificazione funzionale ed ambientale e nelle quali è favorito lo sviluppo e comunque la concentrazione di nuove attività per evitare una loro localizzazione diffusa sul territorio unitamente all'insediamento di attività terziarie e residenziali.

2. Destinazioni d'uso

- proprie: R.1, R.2 per un massimo di 5.000 mq. di Sul; C.2 secondo quanto previsto nell'Allegato A.4, C.3, C.4, C.5, D.1, D.3, S.4, S.8, S.9, S.10, S.12, S.15 per un massimo del 40% della Sul; P.1, P.2 con esclusione della concia di cuoio e pellame, P.5, P.7;

- ammesse : R.3 limitatamente a 200 mq. di Sul per unità locali fino a 10.000 mq. di area di pertinenza e a 400 mq. per unità locali dotate di aree di pertinenza maggiori.;

con particolare generale attenzione alla messa in atto delle necessarie misure di sicurezza e contenimento relativamente alla presenza di eventuali depositi di idrocarburi e altre sostanze inquinanti.

3. Interventi edilizi ammessi

MO, MS, RC, RE1, RE2, RE3, NCc, NCa, NCn, NCu, NCi, NCt, NCm, DS, DR.

4. Modalità d'attuazione

D.i.a. per interventi di tipo MO, MS, RC, DS; Permesso di Costruire, non ripetibile, per interventi di tipo RE che interessino fino al 30% della Sul esistente; Permesso di Costruire o, nei casi previsti, D.i.a. subordinati alla formazione del S.U.E. 14 per ogni altro intervento ammesso.

5. Indici, parametri di edificabilità e prescrizioni particolari

(I contenuti dell'art. 54 delle presenti N. di A. prevalgono, in caso di discordanza, sui contenuti del presente comma, per quanto riguarda l'intera sezione "a" ed i "dati per il progetto" della sezione "b" delle "Schede di specificazione per gli interventi in aree soggette a S.U.E." in esso contemplate)

Ut massimo = 0,60 mq/mq.;

Uf massimo = 1,00 mq/mq.;

Rc massimo = 50% (0,50 mq/mq.);

Dc minima pari alla metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di m.5,00; solo tra edifici caratterizzati dalle destinazioni "proprie", di cui al precedente 2° comma, è ammessa l'edificazione sul confine in aderenza; l'edificazione sul confine è pure ammessa previa convenzione trascritta che vincoli alle destinazioni "proprie" l'eventuale futura costruzione in aderenza; l'abitazione ed i "bassi

fabbricati”, purchè non adibiti a processi di lavorazione o a depositi di materiali potenzialmente nocivi, possono essere sempre costruiti sul confine in aderenza o previo accordo trascritto con il confinante la prima, anche in assenza di convenzione i secondi;

Ds minima pari a m. 5,00 dal ciglio stradale;

D minima pari a 10,00 m. tra pareti di edifici antistanti delle quali anche una soltanto con finestre di locali di abitazione; 5,00 m. tra pareti prive di finestre di locali di abitazione;

H massima pari a 10,00 m., con un massimo di tre piani f.t. dei quali il solo piano terra agibile per lavorazioni produttive; 13,50 m. con un massimo di quattro piani f.t., per edifici destinati a residenza, uffici, funzioni di tipo direzionale, commerciale ed espositivo connesse alla produzione; libera per impianti e strutture particolari; sono sempre fatte salve maggiori altezze preesistenti;

Rp minimo = 70% (100% per SUE 14 e SUE 16).

Nell'attuazione di qualsiasi degli interventi edilizi ammessi dovranno comunque essere fatte salve tutte le prescrizioni di Codice Civile in materia di accessi, passaggi, vedute, scarichi, stillicidio di acque meteoriche e più in generale qualsiasi diritto di terzi.

Le aree libere di pertinenza degli edifici oggetto degli interventi ammessi, dovranno essere convenientemente sistemate a prato e/o a giardino e comunque a superficie permeabile, nel rispetto dell’Rp minimo definito.

6. Standard

Produzione di superfici per servizi (S.2, S.3, S.11 anche in strutture multipiano) pari a 25 mq. ogni 40 mq. di Sul a destinazione R.1 ed R.2

7. Standard aggiuntivi (da produrre anche in presenza dei soli interventi di ristrutturazione)

Produzione di superfici per servizi (S.2, S.3, S.11 anche in strutture multipiano) con particolare attenzione alla funzionalità degli stessi riferita ai tipi di attività insediate, pari ad almeno il 10% della Sf relativa ad interventi che riguardino attività di tipo produttivo, e all’80% della Sul per attività di tipo direzionale, terziario e commerciale; 20 mq/v. per gli insediamenti residenziali (verde, attrezzature di interesse comune, parcheggi).

8. Standard privati

Da produrre nella misura e con le modalità di cui alla definizione n. 27) del precedente art. 7.

9. Prescrizioni particolari

Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi, oltre a regolamentare l’edificazione possibile prevedendo non solamente la distribuzione planimetrica dei volumi, ma anche specifiche prescrizioni morfologiche e di inserimento architettonico e ambientale degli edifici, dovranno contemplare gli interventi necessari per la riqualificazione dell’esistente e per la mitigazione degli eventuali effetti negativi sull’ambiente.

Oggetto di specifici studi che dovranno integrare gli elaborati del S.U.E., saranno le condizioni di accessibilità delle aree in questione e la previsione di specifici interventi per la sicurezza e la mitigazione degli

effetti indotti dal traffico.

Articolo 28 - Aree produttive di nuovo impianto (zona omogenea D – SUE 12)

1. Sono le aree destinate alla realizzazione di nuovi impianti produttivi site tra la S.R. 229 e la ferrovia Novara-Domodossola.
2. **Destinazioni d'uso**
 - proprie: P.1, P.2 con esclusione della concia di cuoio e pellame, P.3, P.5, P.6; P.7;
 - ammesse: R.2 limitatamente a 200 mq. di Sul per unità locale; C2 limitatamente agli spacci aziendali; D2, S.13;con particolare generale attenzione alla messa in atto delle necessarie misure di sicurezza e contenimento relativamente alla presenza di eventuali depositi di idrocarburi e altre sostanze inquinanti.
3. **Interventi edilizi ammessi**
NCn, NCu, NCi.
4. **Modalità d'attuazione**
Permesso di Costruire o, nei casi previsti, D.i.a. subordinati alla formazione di Strumento Urbanistico Esecutivo il cui tipo sarà definito da apposito provvedimento amministrativo al momento in cui se ne presenterà la necessità, del S.U.E. 12.
5. **Indici di edificabilità**
 - Ut massimo = 0,70 mq/mq.;
 - Rc massimo = 50% (0,50 mq/mq.);
 - Dc minima pari alla metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di m.5,00;
 - Ds minima pari a m. 5,00 dal ciglio della viabilità di distribuzione;
 - D minima pari a 10,00 m. tra pareti di edifici antistanti delle quali anche una soltanto con finestre di locali di abitazione; 5,00 m. tra pareti prive di finestre di locali di abitazione;
 - H massima pari a 4,50 m., con un massimo di un piano fuori terra, per edifici adibiti alla lavorazione, 10,50 m. con un massimo di tre piani agibili, per edifici destinati a residenza, uffici, laboratori di ricerca, funzioni di tipo commerciale ed espositivo connesse alla produzione; libera per impianti e strutture particolari;
 - Rp minimo = 100%.Nell'attuazione di qualsiasi degli interventi edilizi ammessi dovranno comunque essere fatte salve tutte le prescrizioni di Codice Civile in materia di accessi, passaggi, vedute, scarichi, stillicidio di acque meteoriche e più in generale qualsiasi diritto di terzi.
Le aree libere di pertinenza degli edifici oggetto degli interventi ammessi, dovranno essere convenientemente sistemate a prato e/o a giardino e comunque a superficie permeabile, nel rispetto dell'Rp minimo definito.
6. **Standard aggiuntivi**
Produzione di superfici per servizi (S.2, S.3, S.11) pari al 20% della St.

7. Standard privati

Da produrre nella misura e con le modalità di cui alla definizione n. 27) del precedente art. 7.

8. Prescrizioni particolari

Lo Strumento urbanistico esecutivo, oltre a regolamentare l'edificazione possibile prevedendo non solamente la distribuzione planimetrica dei volumi, ma anche specifiche prescrizioni morfologiche e di inserimento architettonico e ambientale degli edifici, dovrà contemplare gli interventi necessari per la mitigazione degli effetti sull'ambiente.

Articolo 29 - Aree commerciali esistenti e confermate (zona omogenea D)

1. Sono le aree interessate dalla prevalente presenza di attività commerciali in atto per le quali si conferma la localizzazione e si favorisce il riordino e, all'occorrenza, l'ampliamento.

2. Destinazioni d'uso

- proprie: C.1 secondo quanto previsto nell'Allegato A.4, C.3, C.5, C.6;

- ammesse: D.1 limitatamente alle attività del credito, D.2 ed R.2 limitatamente, quest'ultima, a 150 mq. di Sul per unità locale; S.13.

3. Interventi edilizi ammessi

MO, MS, RC, RE1, RE2, RE3, NCc, NCa, NCu, NCi, Nct, NCm, DS, DR.

4. Modalità d'attuazione

D.i.a. per interventi di tipo MO, MS, RC, DS; Permesso di Costruire, non ripetibile, per interventi di tipo RE e DR che coinvolgano non oltre il 50% della Sul esistente, anche se combinati, e di nuova costruzione (NC) per la creazione di Sul in misura uguale o maggiore rispetto al 20% di quella esistente; Permesso di Costruire per interventi di tipo NCu ed Nct; Permesso di Costruire convenzionato ai sensi del 5° comma dell'art.49 della L.R. 56/77 e s.m. ed i. per tutti gli altri tipi di intervento e per il frazionamento dell'unità locale originaria anche senza ricorso ad opere murarie.

5. Indici di edificabilità

Ut massimo = 0,60 mq/mq.;

Rc massimo = 60% (0,60 mq/mq.);

Dc minima pari alla metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di m.5,00, salvo edifici costruiti sul confine in aderenza ad edifici preesistenti o previo accordo trascritto con il confinante; i "bassi fabbricati" possono essere costruiti sul confine anche in assenza di accordo trascritto con il confinante.

Ds minima pari a m. 5,00 dal ciglio stradale;

D minima pari a 10,00 m. tra pareti di edifici antistanti delle quali anche una soltanto con finestre di locali di abitazione; 5,00 m. tra pareti prive di finestre di locali di abitazione;

H massima pari a 10,50 m., con un massimo di tre piani agibili; sono sempre fatte salve maggiori altezze preesistenti;

Rp minimo = 70%.

Nell'attuazione di qualsiasi degli interventi edilizi ammessi dovranno comunque essere fatte salve tutte le prescrizioni di Codice Civile in materia di accessi, passaggi, vedute, scarichi, stillicidio di acque meteoriche e più in generale qualsiasi diritto di terzi.

Le aree libere di pertinenza degli edifici dovranno comunque presentare superficie permeabile nel rispetto dell'Rp minimo definito.

6. Standard aggiuntivi

Quando in presenza di interventi di tipo NCc, NCa, NCi, NCm e, anche

solo parzialmente, DR:

- pari all'80% della Sul complessiva, esistente e di progetto, prevista sull'area per destinazioni di tipo C.3, C.5, C.6, D.1 e D.2;
- o il maggiore tra l'80% della Sul complessiva e la superficie di aree a parcheggio pubblico di cui al 2° comma dell'art.21 della L.R. 56/77 e s.m. ed i. per destinazioni di tipo C.1 e C.2.

7. Standard privati

Da produrre nella misura e con le modalità di cui alla definizione n. 27) del precedente art. 7, salvo nei casi in cui, in presenza di destinazioni d'uso di tipo C.1 e C.2, la relativa quantità di parcheggi commerciali privati già non soddisfi lo standard richiesto ai sensi della Legge 122/89.

8. Prescrizioni particolari

Per le aree classificate ai sensi del presente articolo ricadenti all'interno dell'Area di concentrazione di insediamenti produttivi da confermare, riqualificare, sviluppare" di cui all'art. 4.2 delle N.T.A. del vigente P.T.P., così come delimitata sulla Tav.B – Indirizzi di governo del territorio – del detto Piano, gli operatori interessati potranno optare per il loro riutilizzo produttivo ai sensi della classificazione specifica di cui al precedente art. 29. In tal caso, ai fini della trasparenza, il mutamento di destinazione dell'area specifica sarà oggetto di semplice deliberazione del Consiglio Comunale ai sensi del 12° comma dell'art.17 della L.R. 56/77 e s.m. ed i..

Articolo 30 - Aree commerciali di nuovo impianto (zona omogenea D)

1. Sono le aree libere sulle quali si prevede l'insediamento di nuove unità locali di tipo commerciale.
Esse sono inserite, secondo i casi, in addensamenti (A) e localizzazioni commerciali (L) definiti ai sensi della D.C.R. 563-13414/99 e s.m. ed i. nell'Allegato A.4.
2. **Destinazioni d'uso**
 - proprie: C.1 secondo quanto previsto nell'Allegato A.4, C.3, C.5, C.6;
 - ammesse: D.1 limitatamente alle attività del credito, D.2 ed R.2 limitatamente, quest'ultima, a 150 mq. di Sul per ciascuna unità locale quando organizzate in centro commerciale, 200 mq. per unità locale in tutti gli altri casi; S.13.
3. **Interventi edilizi ammessi**
NCn, NCu, Nct.
4. **Modalità d'attuazione**
Permesso di Costruire o, nei casi previsti, D.i.a. subordinati alla formazione del S.U.E. 13 di tipo da definire attraverso apposito atto amministrativo.
5. **Indici, parametri di edificabilità e prescrizioni particolari**
(I contenuti dell'art.54 delle presenti N. di A. prevalgono, in caso di discordanza, sui contenuti del presente comma, per quanto riguarda l'intera sezione "a" ed i "dati per il progetto" della sezione "b" delle "Schede di specificazione per gli interventi in aree soggette a S.U.E." in esso contemplate)

Ut massimo = 0,50 mq/mq.;

Rc massimo = 50% (0,50 mq/mq.);

Dc minima pari alla metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di m.5,00, salvo edifici costruiti sul confine in aderenza ad edifici preesistenti o previo accordo trascritto con il confinante; i "bassi fabbricati" possono essere costruiti sul confine anche in assenza di accordo trascritto con il confinante.

Ds minima pari a m. 5,00 dal ciglio stradale;

D minima pari a 11,00 m. tra pareti di edifici antistanti delle quali anche una soltanto con finestre di locali di abitazione; 5,00 m. tra pareti prive di finestre di locali di abitazione;

H massima pari a 10,50 m., con un massimo di tre piani agibili;

Rp minimo = 100%.

Nell'attuazione di qualsiasi degli interventi edilizi ammessi dovranno comunque essere fatte salve tutte le prescrizioni di Codice Civile in materia di accessi, passaggi, vedute, scarichi, stillicidio di acque meteoriche e più in generale qualsiasi diritto di terzi.

Le aree libere di pertinenza degli edifici dovranno comunque presentare superficie permeabile nel rispetto dell'Rp minimo definito.

6. Standard aggiuntivi

Produzione minima di aree a servizi pari alla somma del 100% della Sul complessivamente prevista sull'area per destinazioni di tipo C.3, C.5, C.6, D.1 e D.2 e il dato maggiore tra il 100% della Sul complessiva e la superficie di aree a parcheggio pubblico di cui al 2° comma dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m. ed i. per destinazioni di tipo C.1 e C.2.

7. Standard privati

Da produrre nella misura e con le modalità di cui alla definizione n. 27) del precedente art. 7, salvo nei casi in cui, in presenza di destinazioni d'uso di tipo C1 e C2, la relativa quantità di parcheggi commerciali privati già non soddisfi lo standard richiesto ai sensi della Legge 122/89.

8. Prescrizioni particolari

Per uniformità di indirizzo, gli strumenti urbanistici esecutivi relativi alle aree classificate ai sensi del presente articolo ricadenti all'interno dell'”Area di concentrazione di insediamenti produttivi da confermare, riqualificare, sviluppare” di cui all'art.4.2 delle N.T.A. del vigente P.T.P., così come delimitata sulla Tav. B – Indirizzi di governo del territorio – del detto Piano, saranno assoggettati alle medesime prescrizioni complementari previste per gli analoghi strumenti relativi alle aree classificate ai sensi del precedente art. 29.

Articolo 31 - Aree destinate al nuovo impianto di attività terziarie-direzionali (zona omogenea D)

1. Sono le aree libere sulle quali si prevede l'insediamento di nuove unità locali di tipo direzionale e del terziario in genere.

2. Destinazioni d'uso

- proprie: D.1, D.2, D.3;

- ammesse: R.3 limitatamente, quest'ultima, a 150 mq. di Sul per ciascuna unità locale.

3. Interventi edilizi ammessi

NCn, NCu, NCt.

4. Modalità d'attuazione

Permesso di Costruire o, nei casi previsti, D.i.a. subordinati alla formazione del S.U.E. 15 di tipo da definire attraverso apposito atto amministrativo.

Nel caso in cui l'attuazione del presente S.U.E. precedesse temporalmente quella del "S.U.E. 10", le aree di sovrapposizione dei due strumenti, che appartengono in quota parte alle proprietà che compongono il "S.U.E. 10" e che costituiscono unico accesso alle aree regolate dai due strumenti, potrà essere ceduta gratuitamente al Comune da parte dei legittimi proprietari e le opere viabilistiche su di essa previste dovranno essere realizzate, quali urbanizzazioni necessarie, da parte degli attuatori del presente strumento oppure dagli stessi preventivamente acquistate dall'attuale proprietà che sarà obbligata a cederle al prezzo unitario al metro quadrato definito dall'U.T.C., previa eventuale consulenza del Catasto competente; in tale caso l'area in oggetto apparterrà ad ogni effetto al presente strumento, scontando, per l'attuazione, indici, obblighi e prescrizioni dello stesso, per poi essere definitivamente ceduta a titolo gratuito al Comune quale pubblica viabilità.

5. Indici, parametri di edificabilità e prescrizioni particolari

(I contenuti dell'art.54 delle presenti N. di A. prevalgono, in caso di discordanza, sui contenuti del presente comma, per quanto riguarda l'intera sezione "a" ed i "dati per il progetto" della sezione "b" delle "Schede di specificazione per gli interventi in aree soggette a S.U.E." in esso contemplate)

Ut massimo = 0,50 mq/mq.;

Rc massimo = 50% (0,50 mq/mq.);

Dc minima pari alla metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di m.5,00, salvo edifici costruiti sul confine in aderenza ad edifici preesistenti o previo accordo trascritto con il confinante; i "bassi fabbricati" possono essere costruiti sul confine anche in assenza di accordo trascritto con il confinante.

Ds minima pari a m. 5,00 dal ciglio stradale;

D minima pari a 10,00 m. tra pareti di edifici antistanti esterni al perimetro dello S.U.E.; quella definita dallo strumento urbanistico

esecutivo tra edifici interni al medesimo.

H massima pari a 10,50 m., con un massimo di tre piani agibili;

Rp minimo = 100%.

Nell'attuazione di qualsiasi degli interventi edilizi ammessi dovranno comunque essere fatte salve tutte le prescrizioni di Codice Civile in materia di accessi, passaggi, vedute, scarichi, stillicidio di acque meteoriche e più in generale qualsiasi diritto di terzi.

Le aree libere di pertinenza degli edifici dovranno comunque presentare superficie permeabile nel rispetto dell'Rp minimo definito.

6. Standard aggiuntivi

Produzione minima di aree a servizi pari al 100% della Sul complessivamente prevista sull'area.

7. Standard privati

Da produrre nella misura e con le modalità di cui alla definizione n. 27) del precedente art. 7.

Articolo 32 - Aree per impianti ricettivi esistenti e confermate (zona omogenea D)

1. Sono le aree interessate dalla presenza di attività per l'accoglienza ed il ristoro in atto per le quali si conferma la localizzazione e si favorisce il riordino e, all'occorrenza, l'ampliamento.

2. Destinazioni d'uso

- proprie: T, C.4;
- ammesse: R.2 limitatamente a 200 mq. di Sul per unità locale.

3. Interventi edilizi ammessi

MO, MS, RC, RE1, RE2, RE3, NCc, NCa, NCu, NCT, NCm, DS, DR.

4. Modalità d'attuazione

D.i.a. per interventi di tipo MO, MS, RC, DS; Permesso di Costruire per interventi di tipo RE, NCu ed NCT; Permesso di Costruire convenzionato ai sensi del 5° comma dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m. ed i. non ripetibile per interventi di tipo Re e DR che coinvolgano non oltre il 50% della Sul esistente, anche se combinati, e di nuova costruzione (NC) per la creazione di Sul in misura uguale o maggiore rispetto al 30% di quella esistente; Permesso di Costruire o, nei casi previsti, D.i.a. assoggettati a S.U.E. per tutti gli altri tipi di intervento.

5. Indici di edificabilità

Uf massimo = 0,60 mq/mq.;

Ut massimo = 0,50 mq/mq. (per i soli casi di interventi soggetti a S.U.E.);

Rc massimo = 60% (0,60 mq/mq.);

Dc minima pari alla metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di m.5,00, salvo edifici costruiti sul confine in aderenza ad edifici preesistenti o previo accordo trascritto con il confinante; i "bassi fabbricati" possono essere costruiti sul confine anche in assenza di accordo trascritto con il confinante.

Ds minima pari a m. 5,00 dal ciglio stradale;

D minima pari a 10,00 m. tra pareti di edifici antistanti delle quali anche una soltanto con finestre di locali di abitazione; 5,00 m. tra pareti prive di finestre di locali di abitazione;

H massima pari a 13,00 m., con un massimo di quattro piani agibili; sono sempre fatte salve maggiori altezze preesistenti

Rp minimo = 80%.

Nell'attuazione di qualsiasi degli interventi edilizi ammessi dovranno comunque essere fatte salve tutte le prescrizioni di Codice Civile in materia di accessi, passaggi, vedute, scarichi, stillicidio di acque meteoriche e più in generale qualsiasi diritto di terzi.

Le aree libere di pertinenza degli edifici dovranno comunque presentare superficie permeabile nel rispetto dell'Rp minimo definito.

6. Standard aggiuntivi

Quando in presenza di interventi soggetti a Permesso di Costruire convenzionato a S.U.E:

- pari all'80% della Sul di progetto prevista sull'area.

7. Standard privati

Da produrre con le modalità di cui alla definizione n. 27) del precedente art. 7 nei soli casi di interventi che prevedano aumento della Sul ed in quantità commisurata all'aumento stesso.

Articolo 33 - Aree destinate ad attività agricole (zona omogenea E)

1. Sono tutte le aree del territorio comunale non interessate da diversa classificazione urbanistica nelle quali le norme tendono a favorire il proseguimento delle originarie attività agricole.
2. **Destinazioni d'uso**
 - proprie: E.1, E.2, E.3, E.4, E.5, E.6, E.7, E.8;
 - ammesse: P.6 limitatamente ai prodotti provenienti dall'attività di coltivazione ed allevamento esercitata sui fondi dell'azienda richiedente; S.13 limitatamente alle aree interessate dalla presenza delle fasce di rispetto relative ad arterie stradali del tipo C ed E di cui alla tabella del comma 7 del successivo art. 39 e per una profondità massima di m. 25 dal ciglio delle stesse.
3. **Interventi edilizi ammessi**

MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, RE3, NCa, NCh, Ncu, Nci, NCm.
4. **Modalità di intervento**

D.i.a. Permesso di Costruire, Permesso di Costruire convenzionato ai sensi del 5° comma dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m. ed i. nel caso di destinazioni di tipo P.6.

Gli atti autorizzativi per l'edificazione di nuove costruzioni destinate ad abitazione rurale possono essere ottenuti o presentati esclusivamente dai soggetti previsti al terzo comma dell'art. 25 della L.R.56/77 e s.m. ed i.

Gli atti autorizzativi relativi ad interventi diversi dalla costruzione di abitazioni rurali possono essere ottenuti o presentati dai proprietari dei fondi o da chi ne abbia titolo ai sensi di legge.
5. **Indici di edificabilità**

If massimo (limitatamente alla realizzazione di residenze rurali) =

 - terreni a colture orticole e floricole specializzate: 0,05 mc/mq;
 - terreni a colture legnose specializzate: 0,03 mc/mq;
 - terreni a seminativo e a prato permanente: 0,02 mc/mq;
 - terreni a bosco e a coltivazione industriale del legno: 0,01 mc/mq conteggiati su non più di 5 ha per azienda;
 - terreni a pascolo e a prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: 0,001 mc/mq per abitazioni non superiori a 500 mc per ogni azienda;

Rc massimo = 30% (0,30 mq/mq.);

Dc minima pari alla metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di m.5,00, salvo edifici costruiti sul confine in aderenza ad edifici preesistenti o previo accordo trascritto con il confinante;

Ds minima quella definita dal Nuovo Codice della Strada e dal suo regolamento d'Attuazione per le aree esterne alla Delimitazione del Centro Abitato; 3.00 m. dalla mezzeria per le strade rurali private al servizio dei fondi.

D minima pari a 10,00 m. tra pareti di edifici antistanti delle quali anche una soltanto con finestre di locali di abitazione; 5,00 m. tra pareti prive di finestre di locali di abitazione;

H massima pari a 9,50 m., con un massimo di tre piani fuori terra per le

abitazioni rurali e per le strutture agrituristiche; altezza massima e numero di piani dettati dall'uso specifico per le strutture e le attrezzature agricole e per quelle di destinazione di tipo P.6.; sono sempre fatte salve maggiori altezze preesistenti.

Nell'attuazione di qualsiasi degli interventi edilizi ammessi dovranno comunque essere fatte salve tutte le prescrizioni di Codice Civile in materia di accessi, passaggi, vedute, scarichi, stillicidio di acque meteoriche e più in generale qualsiasi diritto di terzi.

6. Prescrizioni particolari

- Nella costruzione di nuove stalle, allevamenti ed attrezzature connesse ci si dovrà attenere alle seguenti prescrizioni:
- le stalle ed i ricoveri per gli animali debbono essere indipendenti da edifici residenziali e distare da questi in misura radiale non inferiore a ml 15,00 elevati a 30,00 m. nel caso di porcili;
- le concimaie, i pozzi neri, i pozzetti per le urine ed in genere tutti i depositi di materie di rifiuto debbono essere posti lontano non meno di 200,00 m da serbatoi di acqua potabile e non meno di 30,00 m dalle abitazioni;
- in ogni caso nuovi allevamenti, stalle ed attrezzature annesse non potranno sorgere a meno a di 200 m, misurati radialmente, dal limite delle aree urbane a destinazione non agricola individuate sulla cartografia del P.R.G.C. vigente;
- per gli impianti zootecnici esistenti in zona agricola a meno di 200,00 m dal limite delle aree residenziali o a meno di 30,00 m da edifici residenziali, saranno permessi unicamente interventi di tipo MO ed MS.
- Per quanto riguarda le modalità di definizione del volume edificabile di cui al precedente comma, degli impegni a cui risultano vincolati l'ottenimento o la presentazione degli atti autorizzativi, le sanzioni eventuali per la non osservanza degli impegni di cui sopra e per quanto non contemplato nel presente articolo, si intendono applicati i dispositivi dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m. e i.
- Al fine del conteggio relativo ai volume edificabile per abitazioni rurali, sono utilizzabili anche i lotti che contribuiscono alla formazione dell'azienda localizzati in altri Comuni purché tali Comuni risultino direttamente confinanti con quello di Briga Novarese.
- Premesso che con il termine di serre si indicano quelle strutture di tipo prefabbricato o eseguite in opera, destinate esclusivamente a colture floricole ed orticole specializzate per le quali risultano necessarie condizioni micro-climatiche garantibili in ogni momento dell'anno, per "serre fisse" (serre) si intendono tutte quelle strutture dotate di opere di fondazione o di manufatti di ancoraggio al terreno e/o di appoggio (muri, cordoli, plinti, platee, ecc.) e per "serre precarie" (tunnels) si intendono tutte quelle strutture che non presentano invece opere di fondazione, appoggio e/o ancoraggio al terreno e che, risultando facilmente asportabili, permettendo, senz'altra opera, la riconversione totale del fondo alla coltivazione a pieno campo, le aree sulle quali è possibile la realizzazione delle strutture in oggetto sono costituite da tutti i terreni classificati come agricoli all'infuori:
- delle aree boscate così classificate ai sensi del D.lgs 22.01.2004, n.42 e s.m. ed i.;

- delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua così come definite sulle planimetrie di Piano;

e, limitatamente alle serre:

- delle aree di rispetto cimiteriale;

per la costruzione delle strutture in oggetto dovranno essere rispettati i seguenti indici:

Rc = riferito ad ogni singolo fondo = 60% della Sf sia per le serre che per i tunnels per aziende con superficie complessiva interessata inferiore o uguale a 10.000 mq. 40% per aziende di maggiore estensione;

H = 4,50 m al colmo delle serre; 3,50 m al colmo dei tunnels;

Dc = 5,00 m da confini con proprietà e fondi con classificazione urbanistica diversa da quella agricola, 3,00 m da confini tra proprietà ambedue classificate come agricole;

Ds = quella definita cartograficamente sulle tavole di Piano per strade statali, provinciali, comunali, vicinali e poderali d'uso pubblico; 3,00 m dalle mezzerie di strade poderali d'uso privato;

premesso che i tunnels non costituiscono parete ai sensi del D.I. 2/4/1968 n. 1444:

Df = 10,00 m da pareti finestrate di edifici rurali.

Per l'esecuzione di serre e tunnels occorrerà conseguire o presentare:

- Permesso di Costruire per le serre e comunque per qualsiasi manufatto che modifichi permanente lo stato dei luoghi o che costituisca elemento fisso, anche se nascosto alla vista (plinti e cordoli interrati);

- D.i.a. per i tunnels così come definiti alla lettera a) ed i movimenti terra purché contenuti nei limiti di cui alla successiva lettera d).

Anche alla presentazione della D.i.a. dovrà essere allegata esauriente documentazione grafica e fotografica al fine di meglio considerare la disposizione sul territorio delle strutture richieste, nonché i possibili interventi di piantumazione a mascheratura e protezione delle strutture medesime.

Specifico progetto di sistemazione delle aree libere e di piantumazione di essenze arboree tipiche a rapida crescita dovrà accompagnare qualsiasi richiesta di concessione e/o autorizzazione per la costruzione di serre o tunnels.

L'installazione di serre e tunnels non potrà avvenire a meno di 30,00 m, misurati a raggio, da qualsiasi punto di abitazioni esistenti e di m 25,00 di qualsiasi punto del perimetro di aree classificate come residenziali dal Piano; la futura realizzazione di abitazioni su aree urbanisticamente classificate come residenziali, farà scattare la presente prescrizione a partire dall'inizio del ciclo produttivo successivo all'ottenimento dell'abitabilità per l'edificio in oggetto.

Tra le strutture in oggetto (tunnels e serre) dovrà comunque essere garantito uno spazio libero pari ad almeno la metà dell'altezza della struttura più alta, anche in modo da favorire il passaggio a eventuali mezzi meccanici per la manutenzione e la pulizia.

I gruppi di riscaldamento (aerotermini) dei cosiddetti serre e tunnels "caldi", oltre ad essere in regola rispetto alle prescrizioni sui limiti di rumorosità poste dalla competente A.S.L., dovranno distare non meno di 50 m., misurati a raggio, da abitazioni che non siano quella del conduttore e/o proprietario del fondo, salvo misure minori, se accettate dai confinanti mediante sottoscrizione di apposita convenzione, nel

rispetto comunque delle distanze minime dai confini definite ai precedenti commi.

Le recinzioni ammesse saranno unicamente costituite da fili tesi o rete metallica, di colorazione mimetica, su paletti, in legno o ferro, infissi nel terreno o con plinti e/o cordoli di fondazione, purché interrati per almeno 20 cm.

L'equilibrio idrico complessivo del terreno non deve essere mutato dall'installazione di serre e tunnels; in caso di comprovata necessità, dovranno essere previsti appositi impianti drenanti e/o vasche volano di adeguate dimensioni.

E' auspicabile l'uso di reti antigrandine o mimetiche ai fine di eliminare o attenuare l'effetto riflettente dei teli di copertura dei tunnels.

Particolare cura dovrà essere messa nella regolamentazione delle acque irrigue e in quella della raccolta ed dello incanalamento delle eventuali acque meteoriche a scorrimento superficiale al fine di non provocare interferenze e danni su fondi vicini, a meno di specifici accordi definiti mediante sottoscrizione di apposita convenzione.

Si raccomanda, anche se competenza di altri strumenti e oggetto di diversi provvedimenti, l'attenzione nell'uso di sostanze concimanti e antiparassitarie, nonché nello smaltimento dei teli plastici usati per la "pacciamatura" e degli scarti provenienti dall'impiego delle sopra citate sostanze chimiche.

Per proprietari di appezzamenti di terreno non agricoltori a titolo principale o coltivatori diretti, è ammessa la costruzione di piccoli corpi bassi, in muratura intonacata con orditura della copertura in legno a doppia falda inclinata di pendenza non inferiore a 30% e manto in laterizi, per il ricovero degli attrezzi per la coltivazione di tipo domestico, per un massimo di 20,00 mq. di Sul per proprietà familiare catastalmente definita (insieme dei mappali intestati al medesimo soggetto e ai relativi conviventi), purché di superficie complessiva non inferiore a **1.000 mq.. ad una "pertica novarese" (654,5 mq.)**.

7. Standard privati

Da produrre nella misura e con le modalità di cui alla definizione n. 27) del precedente art. 7 con riferimento alle sole volumetrie a destinazione E1.

8. Norme finali

Per quanto non contemplato nel presente articolo sono comunque fatti salvi tutti i disposti di cui all'art. 25 della L.R.56/77 e s.m. e i..

Articolo 34 - Aree agricole interstiziali (zona omogenea E)

1. Sono le aree agricole intercluse o immediatamente adiacenti alle aree edificate ed edificabili definite dal Piano.
2. Nelle aree agricole interstiziali è ammessa, nell'osservanza delle eventuali specifiche limitazioni dettate dalla competente A.S.L. o a norma di altri specifici regolamenti, qualsiasi tipo di conduzione agricola del fondo e di opere di sistemazione del terreno e di irrigazione del medesimo, compresi i manufatti necessari al buon svolgimento di tali tipi di attività, nonché la residenza rurale e le strutture per la “pet therapy”, ma è vietata la costruzione di qualsiasi altro tipo di struttura edilizia; è pure ammesso il recupero, ai soli fini residenziali, di eventuali strutture agricole dismesse; è anche ammessa la realizzazione di impianti di tipo S.13 limitatamente alle aree interessate dalla presenza delle fasce di rispetto relative ad arterie stradali del tipo C ed E di cui alla tabella del comma 7 del successivo art. 39 e per una profondità massima di m. 25 dal ciglio delle stesse.
3. Gli indici di edificabilità e le modalità di intervento sono quelli definiti al precedente art. 33.

Articolo 35 - Aziende agricole in centro edificato (zona omogenea B)

1. Sono gli edifici del centro edificato ancora adibiti ad uso rurale per i quali l'attività agricola che vi si svolge sarà tollerata fino alla dismissione della stessa per cause naturali (morte del conduttore) o per altra causa (pensionamento, dismissione) e per i quali l'utilizzazione futura è quella residenziale, attraverso il recupero delle volumetrie esistenti.
2. **Destinazioni d'uso**
 - proprie: E.1;
 - ammesse: E.2 con esclusione di spazi e strutture destinate all'allevamento aziendale, E.5;
3. **Interventi edilizi ammessi**
MO, MS, RC1, RC2, RE1, DS.
4. **Modalità di attuazione**
D.i.a., Permesso di Costruire, ai sensi degli artt. 6 e 10 del TU Edilizia (DPR n° 380/2001).
5. **Indici e parametri di edificabilità**
Per gli interventi edilizi ammessi If, Rc, Dc, Ds e D sono quelli in atto.
6. **Evoluzione tendenziale**
Alla cessazione dell'attività agricola, le aree in oggetto assumeranno automaticamente, senza dover ricorrere a variante di Piano, la classificazione urbanistica di "Aree di ristrutturazione (di tipo B)" di cui al precedente art. 20; per esse assumeranno cogenza tutte le prescrizioni vigenti per la specifica classificazione urbanistica di appartenenza..

TITOLO V°- NORME PER AREE A SERVIZI E DELLA VIABILITA'

Articolo 36 - Aree a servizi sociali ed attrezzature di interesse comunale e generale (zona omogenea F)

1. Sono le aree pubbliche destinate dal Piano a servizi sociali ai sensi dell'art.21 della L.R. 56/77 e s.m. ed i..

2 Destinazioni d'uso

- proprie: secondo le specificazioni cartografiche contenute nelle tavole di Piano: S.1, S.2, S.3, S.5, S.14.

- ammesse: R.2 limitata per il personale direttivo, di servizio e di sorveglianza.

3. Modalità di intervento

MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, RE3, NCa, NCn, NCu, NCm, DS, DR

4. Indici di edificabilità

Quelli ammessi per le diverse tipologie di strutture da leggi e regolamenti di settore; 30 mq. di Sul o le dimensioni diversamente specificate per particolari situazioni, per i chioschi nelle aree a verde attrezzato; comunque, in mancanza di diverse disposizioni normative, dovranno essere applicati i seguenti parametri:

Rc non superiore al 50% (0,50 mq/mq.);

H non superiore a 12,00 m. per un numero massimo di 3 piani agibili; sono sempre fatte salve maggiori altezze preesistenti.

Dc minima pari alla metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di m.5,00, salvo edifici costruiti sul confine in aderenza ad edifici preesistenti o previo accordo trascritto con il confinante; i "bassi fabbricati" possono essere costruiti sul confine anche in assenza di accordo trascritto con il confinante.

Ds minima pari a m. 10,00 dal confine stradale o secondo gli allineamenti specifici indicati sulle tavole di Piano;

D minima pari a 10,00 m. tra pareti antistanti di edifici interni e di edifici esterni all'area di specifica destinazione, delle quali anche una soltanto presenti finestre di locali di abitazione; 5,00 m. tra pareti prive di finestre di locali di abitazione; tra pareti anche finestrate di edifici interni all'area di specifica destinazione la distanza minima sarà quella definita dallo specifico progetto esecutivo.

5. Prescrizioni particolari

Nell'ambito delle aree a servizi potranno essere realizzate e gestite dai privati attrezzature di interesse sociale e per lo sport ed il tempo libero, previa stipula di convenzione della durata minima di anni 30, comunque rinnovabile, che contempli le modalità di utilizzazione degli impianti da parte della collettività, nonché la loro eventuale cessione al Comune alla prevista scadenza.

Per gli edifici esistenti adibiti ad usi difforni da quelli propri previsti nelle aree di cui al presente articolo, sono ammessi i soli interventi di tipo: MO, MS, RC1, RC2, RE1.

Fino alla realizzazione delle infrastrutture previste, sulle aree destinate a servizi i proprietari potranno eseguire opere di recinzione, tettoie per ricovero attrezzi nonché qualsiasi tipo di coltivazione a pieno campo ed in tunnels; le strutture così realizzate non costituiranno titolo di indennizzo in caso di esproprio dell'area.

Indipendentemente da quanto definito dal vigente Regolamento Edilizio, le caratteristiche delle recinzioni delle aree di cui all'oggetto, saranno definite di volta in volta a seconda delle particolari esigenze che si potranno evidenziare all'atto dell'intervento.

Le opere di urbanizzazione primaria e indotta di cui all'art.51 della L.R. 56/77 e s.m. ed i., lettere: b), e), g), u), v), vbis), possono essere realizzate anche su aree ad esse non specificatamente destinate, prescindendo dalle specifiche destinazioni del suolo e dai valori assegnati dal P.R.G.C. agli specifici parametri urbanistici ed edilizi, nel rispetto, in linea di massima, dei parametri di cui al precedente 4° comma e delle seguenti prescrizioni particolari:

- per sottostazioni elettriche: Rc massimo = 80%; ammissibili solo nelle aree destinate ad impianti produttivi industriali ed artigianali,
- per le centrali telefoniche urbane: Rc massimo = 80%.

L'area di proprietà privata contraddistinta sulle tavole di Piano da apposito segno grafico (*) è destinata a parcheggi d'uso pubblico; nel suo sottosuolo, all'interno dei confini di proprietà, per un solo piano di profondità e nel rispetto di qualsiasi altro vincolo sussistente, è ammessa la realizzazione di autorimesse private. Apposita convenzione regolamenterà la realizzazione dell'infrastruttura d'uso pubblico di superficie da parte della proprietà privata interessata.

Nella realizzazione delle opere inerenti alle infrastrutture oggetto del presente articolo devono essere garantiti agevole accessibilità e spazi di sosta autonomi per gli automezzi delle società di esercizio e delle imprese di manutenzione.

Le aree individuate lungo l'alveo del torrente Agogna e classificate come "aree a verde pubblico attrezzato" saranno soggette ad un progetto d'attuazione complessivo che, oltre a definire gli standard della loro naturalità, ne dovrà prevedere l'integrazione con il Piano provinciale della Rete Ecologica, cui appartengono, la natura e le caratteristiche delle opere strettamente necessarie alla formazione dei percorsi per la mobilità dolce, le aree di sosta e quelle di ristoro che non dovranno essere in numero maggiore di quattro, dislocate sulle due sponde, e per un massimo di 100 mq. di Sul. e 200 mq. di Sc da realizzarsi in strutture dedicate di un piano fuori terra con materiali e forme consone alla natura dell'area.

L'attuazione delle diverse opere infrastrutturali previste dovrà sempre garantire il pieno rispetto delle condizioni e delle limitazioni illustrate nelle indagini idrogeologiche predisposte a corredo del P.R.G.C. e di quanto contenuto, in tema di sicurezza dei siti, nel presente testo normativo.

6. Deroghe

L'approvazione di progetti di opere pubbliche da parte del Consiglio Comunale quando non conformi alle specifiche destinazioni di Piano, avviene ai sensi e comporta gli effetti di cui agli artt. 10 e 19 del D.P.R. n.327/2001 – Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari

in materia di espropriazione per pubblica utilità – con l'applicazione delle procedure di cui al comma 6 dell'art. 17bis della L.R. 56/77 e s.m.i..

Articolo 37 - Aree della viabilità privata

1. Il Piano individua tratti di viabilità che permettono l'accesso a proprietà private che pur fornendo agli utenti un servizio di tipo comune, tuttavia insistono su terreni di proprietà dei frontisti (v. anche definizione n. 29 del precedente art. 7); le aree corrispondenti a tali individuazioni sono per lo più esterne alle recinzioni di proprietà, ma continuano, ai fini edificatori, a costituire area fondiaria appartenente alle proprietà frontiste per le quote determinate dalle forme dei fondi così come definite dall'assetto catastale in atto, producendo volume o superficie utile secondo le norme della specifica classificazione urbanistica cui appartiene l'area di provenienza.
2. La manutenzione, la pulizia ed il decoro dei detti tratti di infrastruttura viabilistica e dei rispettivi eventuali sottoservizi, pur se aperte al pubblico transito e all'esercizio dei servizi collettivi comunali e/o consortili, restano tuttavia in capo ai frontisti; in mancanza di applicazione delle spettanti competenze, il Sindaco potrà, con apposita ordinanza, richiamare i responsabili all'assolvimento delle proprie incombenze e, successivamente, esercitare potere sostitutivo addebitando ai medesimi responsabili gli oneri finanziari derivati.

TITOLO VI°- AREE E FASCE DI RISPETTO

Articolo 38 - Natura delle fasce di rispetto

1. Le fasce di rispetto di cui al presente titolo, sono inedificabili salvo le possibilità particolari di cui agli articoli seguenti; esse comunque non sono sterili, infatti le parti dei lotti a destinazione residenziale, produttiva, direzionale, ricettiva e commerciale che eventualmente siano comprese nella loro profondità, producono, secondo i casi, volume (V), superficie coperta (Sc) e superficie utile lorda (Sul). Nel caso in cui si sovrappongano fasce di rispetto di diversa natura vengono applicate le norme specifiche che risultano più restrittive.

Articolo 39 - Fasce di rispetto a protezione di nastri e di incroci stradali - Arretramenti edilizi

1. Sono definite fasce di rispetto stradali le aree latitanti quelle destinate alle sedi della viabilità esterne alla Delimitazione del Centro Abitato, approvata con D.C. n. 01 del 10.01.1994, ai sensi di Nuovo Codice della Strada, ed esterne al perimetro delle aree edificate ed edificabili definite dal presente P.R.G.C..
2. La loro profondità è desumibile dalle cartografie di Piano per quanto riguarda svincoli ed incroci, e secondo quanto disposto quantitativamente dal D.I. 01/04/1968 n. 1404 e dai: d.lgs. 30/4/1992 n.285 "Nuovo Codice della Strada" integrato con d.lgs. 10/09/1993 n. 360 e D.P.R. 16/12/1992 n. 495 (rispettivo Regolamento di Attuazione) integrato con D.P.R. 26/04/1993 n. 147, nonché dalle loro eventuali successive modifiche ed integrazioni.
3. Interventi ammessi per edifici esistenti
MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, DS, NCa. L'intervento di tipo NCa è ammesso solo se motivato dalla necessità di sistemazioni di carattere igienico-tecnico e per un volume non superiore al 20% di quello preesistente; l'ampliamento dovrà avvenire sul lato opposto a quello della infrastruttura salvaguardata o in elevazione sul filo del fabbricato preesistente.
4. Altri interventi ammessi
NCu ed NCi limitatamente alle infrastrutture di rete e, nel caso in cui fosse impossibile individuare soluzioni alternative, impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia.
Ove specificamente previsto dal presente P.R.G.C. sono ammesse realizzazioni di tipo NCi ed NCm, limitatamente a destinazioni d'uso di tipo S.13.
E' esplicitamente sempre ammessa la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, la piantumazione e la sistemazione a verde, la conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, quando occorrenti, parcheggi pubblici e parcheggi privati d'uso pubblico previsti al servizio di attività produttive, direzionali, ricettive e commerciali.
Nel rispetto delle distanze minime prescritte nella tabella di cui al successivo 8° comma, è pure ammessa la costruzione o la modifica di recinzioni ed accessi carrai, previa autorizzazione degli Enti competenti.
5. All'interno della delimitazione del centro abitato e all'interno delle zone edificate ed edificabili definite dal presente P.R.G.C., ai fini dell'applicazione dello Strumento Urbanistico Generale, le fasce di rispetto stradali assumono la denominazione di "arretramenti edilizi" e, nei limiti graficamente definiti sulle tavole di Piano o, dove non rappresentati, secondo le misure tabellari di cui al successivo 7° comma, hanno valore le medesime limitazioni dell'attività edilizia prescritte ai precedenti 3° e 4° comma. per nuove costruzioni, ampliamenti, sovralti, ricostruzioni a seguito di eventuali demolizioni

parziali ed integrali, salvo diverse prescrizioni contenute nel successivo comma o nelle norme di attuazione delle specifiche diverse classificazioni urbanistiche

6. Previo relativo parere favorevole della C.E.:
- all'interno delle fasce e degli arretramenti, gli edifici e le loro parti per i quali l'intervento edilizio preveda la demolizione per la realizzazione di nuova viabilità o dell'allargamento di quella esistente, potranno essere riedificati sul nuovo allineamento, anche in deroga agli arretramenti previsti;
 - nel caso di interventi di tipo NCa in sopraelevazione riguardanti edifici esistenti nel Centro Storico, nelle "aree di ristrutturazione", nelle "aree a capacità insediativa invariata", nelle "aree residenziali di completamento con riordino delle destinazioni terziarie esistenti", nelle "aree produttive esistenti e confermate", nelle "aree produttive esistenti da confermare, riqualificare e sviluppare", nelle "aree commerciali esistenti e confermate" e nelle "aree a servizi sociali ed attrezzature di interesse comunale generale" è ammesso il mantenimento delle preesistenti distanze dal confine stradale;
 - nelle medesime aree, gli interventi di tipo NCa in ampliamento di edifici esistenti potranno essere realizzati in prosecuzione degli allineamenti preesistenti, anche in deroga ai previsti arretramenti dal confine stradale, purchè ne sia verificata l'ammissibilità rispetto alle necessarie funzionalità e sicurezza del traffico veicolare e ciclopedonale;
 - nel caso di nuove recinzioni poste in opera in sequenza con altre preesistenti, è ammessa deroga rispetto agli arretramenti prestabiliti, previo parere positivo degli uffici competenti; nel caso di rifacimenti parziali, completamenti e sostituzioni di recinzioni esistenti, è ammesso il mantenimento degli allineamenti preesistenti, anche in deroga alle misure tabellari di cui al successivo 7° comma.
7. Attraverso la tabella seguente, ove non diversamente detto negli specifici articoli delle presenti N. di A., vengono prescritte, per le nuove infrastrutture e, quando possibile, per l'adeguamento delle esistenti, la larghezza teorica del nastro stradale composta dalla carreggiata destinata al traffico veicolare, dai marciapiedi e/o piste ciclabili e dalle fasce di arretramento per la costruzione, ricostruzione ed ampliamento di edifici, manufatti e recinzioni.
- Nel seguente prospetto sono riportate le tipologie delle infrastrutture stradali come stabilite dal Nuovo codice della Strada, con i rispettivi valori dimensionali:

Classificazione delle strade	Larghezza minima della carreggiata	Numero delle corsie	Larghezza minima del marciapiede o della banchina	Distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade					
				esternamente alla delimitazione del Centro Edificato		esternamente alla delimitazione del Centro Edificato, ma all'interno delle aree edificate o trasformabili ai sensi del P.R.G.C. (*)		internamente alla delimitazione del Centro Edificato	
				e	r	e	r	e	r
C	7,50	2	1,20 x 2	30,00	3,00	10,00	3,00	(1)	(1)
E	7,00	2	1,20 x 2	---	---	(1)	(1)	(1)	(1)
F	6,50	2	1,20 x 2	20,00	3,00	(1)	(1)	(1)	(1)
F vic.	3,00	1	---	10,00	3,00	(1)	(1)	(1)	(1)
F bis	2,50	1	---	10,00	3,00	(1)	(1)	(1)	(1)

(*) nel caso in cui lo strumento sia suscettibile di attuazione diretta o nel caso in cui siano già esecutivi eventuali strumenti urbanistici d'attuazione

e = edifici

r = recinzioni

C = tratto dell'evitamento di Borgomanero;

E = strade di collegamento dei settori urbani

F = strade di distribuzione

F vic. = strade vicinali ed interpoderali

F bis = itinerari ciclopedonali

(1) arretramenti definiti dal P.R.G.C..

8. In ogni caso, le prescrizioni di cui ai commi 1, 2 e 3 dell'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i. prevalgono sulle determinazioni contenute nei commi del presente articolo che si rivelassero con esse in contrasto.

Articolo 40 - Fasce di rispetto a protezione della linea ferroviaria Novara-Domodossola

1. Sono definite fasce di rispetto ferroviario, ai sensi e per gli effetti delle prescrizioni edificatorie contenute nell'art. 27 della L.R., 56/77 e s.m.i., le aree latitanti quelle destinate alla sede della linea Novara-Domodossola.
2. La loro profondità è desumibile dalle cartografie di Piano.
La loro definizione non esime dal rispetto delle particolari procedure edificatorie previste dal D.P.R. 11.07.1980 n. 753 ed efficaci per la profondità di 30,00 m. dal filo del binario più esterno.
3. All'interno della fascia ferroviaria sono ammessi unicamente interventi edilizi di tipo MO, MS, RC, RE1, RE2, NCa, NCu e DS.
L'intervento di tipo NCa è ammesso solo se motivato dalla necessità di sistemazioni di carattere igienico-tecnico e per un volume non superiore al 20% di quello preesistente; l'ampliamento dovrà avvenire sul lato opposto a quello della infrastruttura salvaguardata o in elevazione sul filo del fabbricato preesistente. Per interventi di tipo RE ed NC è espressamente richiesta l'autorizzazione preventiva di R.F.I. S.p.A. – Gruppo Ferrovie dello Stato.

Articolo 41 - Fasce di rispetto dei corsi d'acqua

1. Ai sensi del punto 2.2 del comma 2° dell'art. 3.7 – Fasce di rispetto dei corsi d'acqua – delle N.T.A. del vigente P.T.P., la profondità delle fasce di rispetto delle sponde dei laghi, dei fiumi, dei torrenti e dei canali è graficamente definita sulle tavole del P.R.G.C. e corrisponde:
 - alla profondità delle fasce fluviali A e B per i corsi d'acqua per i quali il PAI abbia imposto tali fasce;
 - alla profondità delle fasce fluviali individuate dalla “Cartografia di Sintesi della Pericolosità Geomorfologia e dell’Idoneità all’Utilizzazione Urbanistica” a corredo del P.R.G.C. per i corsi d'acqua non interessati dalle fasce fluviali di tipo A, B definite dal PAI;
 - Alle profondità determinate dal combinato disposto dell'art. 96, R.D. 25.07.1904, n. 523 ed art. 29, L.R. 56/77 e s.m.i. per gli altri corsi d'acqua e con le seguenti specificazioni per:
 - Canale Grola – derivazione per fini idroelettrici dal torrente Agogna, al confine con il Comune di Invorio, non più in uso, per il quale vigono le limitazioni previste dall'art. 96, R.D. 25.07.1904, n. 523;
 - Roggia Vecchia – derivazione per fini energetici dal torrente Agogna, in sponda sinistra, dal ponte di via Roma all'ex Mulino, il cui imbocco è stato occluso dal febbraio del 2004, per la quale sono prescritti il divieto di tombinamento e riempimento ed una fascia di m. 5,00 per parte;
 - Roggia Molinara – derivazione per fini energetici dal torrente Agogna, in sponda destra, dall'altezza del sito della “Venere Pressofusioni” (via Simonotti) sino alla zona del depuratore, riattivabile, per la quale vigono le limitazioni di cui all'art. 96, R.D. 25.07.1904, n. 523.
2. Per la definizione delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua si assume che per la loro determinazione sono da considerare le sponde come riportate dalle mappe catastali. Qualora risultassero differenze tra i percorsi planimetrici attuali dei corsi d'acqua e quelli delle mappe catastali le fasce si applicano alle linee di drenaggio attive. Inoltre le prescrizioni del R.D. 25 luglio 1904, n. 523 e s.m.i. vigono sia per i corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche sia per quelli appartenenti al demanio.
3. Fatto salvo quanto di eventualmente più restrittivo prescritto dalle specifiche norme relative alla zonizzazione geologico-tecnica redatta sulla base delle indagini previste dalla Circolare P.G.R. n.7/LAP/96, nonché dagli artt. 29, 30, 31 e 39 delle NTA del PAI, sono ammessi:
 - interventi per tutti gli edifici esistenti:
 - MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, RE3, DS, NCa limitatamente ad accessi carrai e recinzioni;
 - non sono ammessi cambi di destinazione d'uso rispetto a quelli esistenti a meno di quelli che comportino la sostituzione di attività caratterizzata dalla presenza anche discontinua di persone con altre per le quali tale presenza sia del tutto occasionale;

- altri interventi ammessi:
 - NCu ed NCi limitatamente alle infrastrutture di rete e, nel caso in cui fosse impossibile individuare soluzioni alternative, impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia;
 - è esplicitamente sempre ammessa la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, la piantumazione e la sistemazione a verde, la conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, quando occorrenti, di parcheggi pubblici.
4. Ai sensi del punto 2.1 del comma 2° dell'art. 3.7 delle N.T.A. del vigente P.T.P., quando la profondità delle fasce di rispetto di corsi d'acqua individuate dalla Carta di Sintesi redatta ai sensi della Circolare P.G.R. 7/LAP/96 fosse inferiore ai 10,00 m. determinati dall'art.96, lettera f), del R.D. 25.07.1904, n. 523, come limite minimo al disotto del quale vige il divieto di scavo e costruzione, le determinazioni relative ai possibili interventi potranno essere assunte solo ai sensi della C.P.G.R. 08.10.1998, n. 14/LAP/PET.
5. Fino all'approvazione definitiva del P.P.R., valgono comunque in salvaguardia le disposizioni di cui all'art. 14 delle N. di A. del P.P.R. medesimo, come adottato con D.G.R. n. 53-11975 dello 04.08.2009.

Articolo 42 - Fascia di rispetto cimiteriale

1. Profondità di m. 200,00 dal limite della cinta muraria cimiteriale o, in caso diverso, secondo quanto previsto dalle relative ordinanze sindacali e riportato nella cartografia di Piano in attuazione delle prescrizioni di cui al comma 6ter dell'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i. o di diverse disposizioni legittimamente in essere.
2. Interventi edilizi ammessi per tutti gli edifici esistenti
Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto cimiteriale sono ammessi interventi edilizi del tipo: MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, RE3, DS, NCa nella misura massima del 10% rispetto alla volumetria esistente, NCu ed NCi limitatamente alle infrastrutture di rete e, nel caso in cui fosse impossibile individuare soluzioni alternative; la realizzazione di impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia.
3. Altri interventi ammessi
Nelle fasce in oggetto sono altresì ammessi gli interventi di cui al comma 6quater dell'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i., nonché la piantumazione di essenze arboree industriali, la conservazione dello stato di natura, il mantenimento delle coltivazioni agricole e la realizzazione di tunnels per le colture floricole ed orticole specializzate.

Articolo 43 - Fasce di rispetto degli elettrodotti ad alta tensione

1. Sono definite in esecuzione della Legge 28.06.1986 n. 339 e D.M. 21.03.1988, nonché D.M. 16.01.1991 e D.P.C.M. 23.04.1992 ed in particolare si estendono da ambo i lati della proiezione orizzontale dell'asse della linea sul terreno per la profondità stabilita, per il caso specifico, dall'Ente gestore della distribuzione dell'energia.
2. L'edificazione è ammessa per le distanze d'uso conformi alla suddetta normativa e nel rispetto delle specifiche prescrizioni che sarà cura del diretto interessato acquisire presso l'Ente gestore indipendentemente dalla raffigurazione grafica della fascia riportata sulle tavole di Piano che assume pertanto valore puramente indicativo.

Articolo 44 - Fasce di rispetto dei gasdotti

1. Sono definite in esecuzione delle disposizioni in merito emanate dall'Ente gestore e si estendono da ambo i lati della proiezione orizzontale dell'asse della linea per la profondità di m. 10,00 per parte.
2. In caso di stretta necessità, deroghe alle suddette disposizioni potranno essere ammesse unicamente da parte dell'Ente gestore che dovrà rilasciare, su richiesta del diretto interessato, specifico nulla osta da allegare preventivamente alla richiesta degli atti autorizzativi per l'intervento.

Articolo 45 - Fasce di rispetto dei depuratori fognari

1. Profondità m.100,00 dal perimetro delle vasche di decantazione.
2. Interventi edilizi ammessi per tutti gli edifici esistenti
MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2, RE3, DS, NCa limitatamente ad accessi carrai e recinzioni; non sono ammessi cambi di destinazione d'uso rispetto a quelli esistenti a meno di quelli che comportino la sostituzione di attività che comportino la presenza anche discontinua di persone con altre per le quali tale presenza sia del tutto occasionale.
3. Altri interventi ammessi
Oltre a tutti gli interventi tecnologici tesi al potenziamento delle specifiche strutture salvaguardate, è preservata la conduzione agricola del suolo con l'esclusione della costruzione di qualsiasi tipo di struttura ad essa complementare.
4. Riduzione della profondità della fascia di rispetto
Su parere della competente ASL, a seguito della messa a dimora di schermature arboree sempreverdi, sarà ammessa deroga alla profondità minima stabilita per le fasce oggetto del presente articolo fino alla concomitanza con infrastrutture lineari esistenti (strada, ferrovia) o corsi d'acqua, purchè nel rispetto dell'inderogabilità della nuova profondità minima di m. 50,00.

Articolo 46 - Fasce di rispetto delle captazioni idropotabili

1. In fase transitoria profondità m. 200,00 applicata al raggio della definizione geometrica rispetto al punto di captazione, ai sensi del D.P.R. 24.05.1988, n. 236; in via definitiva quelle per la fascia di rispetto assoluto, per la fascia di rispetto ristretta e per la fascia di rispetto allargata determinate da specifiche indagini di carattere idrogeologico e subordinate all'approvazione dei competenti organismi regionali, ai sensi del Regolamento Regionale 11.12.2006 n. 15/R "Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano" in attuazione del d.lgs 11.05.1999 n. 152 e s.m.i..
2. All'interno della fascia transitoria di 200 m. di profondità sono vietate le attività o destinazioni di cui ai commi 2 e 3 dell'art. 6 del D.P.R. 24.05.1988 n. 236.
3. All'interno delle fasce di rispetto (ristretta ed allargata) sono vietati i centri di pericolo e lo svolgimento delle attività di cui al comma 1 dell'art. 6 del Regolamento Regionale.
Nella fascia di rispetto ristretta sono comunque vietate le attività di cui al comma 2 del Regolamento Regionale 15/R.
All'interno della fascia di rispetto allargata sono consentite le attività e sono permessi gli interventi di cui ai commi 3, 4 e 5 del Regolamento medesimo.
Il comma 6 del Regolamento 15/R prescrive le modalità con le quali debbono essere richiesti i pareri preventivi del dipartimento dell'ARPA competente per territorio sulle soluzioni tecniche adottate e sugli interventi di messa in sicurezza proposti.
Il comma 7 detta le modalità di svolgimento delle attività agricole che interessano la fascia di rispetto.
Il comma 8, infine, regola le attività già esistenti all'interno delle aree di salvaguardia alla data di presentazione della proposta della loro definizione.
4. All'interno della zona di rispetto allargata è consentita:
 - a) la realizzazione di fognature, impianti e strutture di depurazione di acque reflue diversi da quelli di cui ai commi 2 e 3 dell'art. 6 del D.P.R. 24.05.1988 n. 236, a condizione che adottate soluzioni tecniche in grado di evitare la diffusione nel suolo o nel sottosuolo da liquami derivati da eventuali perdite della rete fognaria (doppia incamiciatura dei condotti); le medesime soluzioni tecniche sono da applicarsi agli interventi di manutenzione straordinaria e ricostruzione delle reti fognarie esistenti;
 - b) la realizzazione di nuove opere viarie o ferroviarie, a condizione che siano adottate soluzioni tecniche in grado di raccogliere e allontanare le acque di dilavamento, nonché eventuali sostanze provenienti da sversamenti accidentali; per le infrastrutture viarie o ferroviarie esistenti, in caso di modificazione dei tracciati o di ampliamento della superficie coinvolta, sono da adottarsi le stesse soluzioni tecniche previste per le nuove infrastrutture, fermo restando il divieto di interferenza con la zona di rispetto ristretta;
 - c) la realizzazione di nuovi insediamenti di edilizia residenziale e le

relative opere di urbanizzazione, di nuovi fabbricati al servizio di aziende agricole destinati esclusivamente al ricovero di scorte, prodotti, macchine e attrezzi, nonché di nuove infrastrutture di servizio, nel rispetto delle prescrizioni di cui alle lettere a) e b) del presente comma; gli eventuali parcheggi interrati al servizio degli insediamenti di edilizia residenziale potranno essere realizzati solo garantendo un franco di almeno un metro sul livello minimo di soggiacenza della falda.

5. Nel caso in cui la modificazione delle fasce di rispetto per nuove captazioni idropotabili o la modificazione di quelle esistenti vengano determinate ed approvate dopo l'entrata in vigore del presente Strumento Urbanistico Generale, le stesse avranno come conseguenza l'applicazione delle prescrizioni di cui al precedente comma limitatamente alle aree comprese nella fascia o nella nuova forma da questa assunta. La forma delle fasce, se non già rappresentata, sarà riprodotta sulla cartografia di Piano a seguito di semplice deliberazione del Consiglio Comunale assunta ai sensi del comma 12 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., in adeguamento alla relativa determina regionale di approvazione che assumerà comunque cogenza a partire dalla data della sua comunicazione agli organismi comunali.
Nelle aree non più soggette a vincolo saranno immediatamente vigenti le norme di attuazione relative alle diverse classificazioni urbanistiche indicate dal P.R.G.C..

Articolo 47 - La rete ecologica provinciale

1. L'art. 2.8 – “Il sistema del verde provinciale – La rete ecologica” – delle N.T.A. del vigente P.T.P. individua nella costruzione della rete ecologica una delle strutture-guida per la tutela e la riqualificazione del paesaggio e dell'ambiente. Il corso del Torrente Agogna, che attraversano il territorio comunale ed il corso del Fosso Passone, che scorre in prossimità del suo confine con i Comuni di Invorio e Borgomanero, sono elementi della rete ecologica provinciale e come tali devono essere salvaguardati al fine di contribuire, unitamente alle altre componenti territoriali chiamate a tale compito, a rendere possibile la formazione del Progetto strategico di rilievo provinciale.
2. Per i fini avanti descritti, il P.R.G.C. assume come elementi costitutivi della rete entro i quali andranno individuati gli spazi necessari alla formazione dei corridoi ecologici che daranno corpo alla rete medesima:
 - le fasce A e B delimitate dal PAI o dal P.S.F.F. ove vigenti;
 - esternamente al centro abitato ed alle sue aree di sviluppo, le fasce della profondità di almeno 50,00 m. per i corsi d'acqua pubblici individuati dal P.T.P..
3. Per le aree comprese negli elementi costitutivi della rete ecologica, come definiti al precedente comma, valgono le limitazioni di inedificabilità di cui all'art. 2.4 delle NTA del vigente PTP.
Per tutte le aree corrispondenti agli elementi costitutivi della rete è inoltre espressamente vietata la formazione o il rifacimento di recinzioni e la realizzazione di strutture ed infrastrutture che, pur ammesse, non presentino, a giudizio del Responsabile del Procedimento, sentita la C.E., tutti quegli accorgimenti propri dell'ingegneria naturalistica ed ecologica che possono agevolare la libera circolazione della fauna, nonché distanze dal corso d'acqua che non permettano la creazione delle previste infrastrutture per la mobilità delle persone.

Articolo 48 - Tracciati di fruizione del paesaggio e del patrimonio storico

1. Sulla Tav.5P – SISTEMA DELLE AREE PUBBLICHE E DELLE AREE DI SALVAGUARDIA CULTURALE ED AMBIENTALE – il P.R.G.C. 2006 individua tracciati ciclabili, pedonali ed equestri dedicati alla fruizione del paesaggio e del patrimonio storico, così come indicato all'art. 2.11 delle N.T.A. del vigente P.T.P..
2. L'Amministrazione Comunale garantisce idonee azioni atte a costituire e preservare la continuità dei tracciati individuati. Il Comune e altri Enti pubblici e privati interessati dovranno provvedere al posizionamento di apposita segnaletica, alla sistemazione del fondo percorribile, alla creazione di aree di sosta, all'eliminazione di punti critici per la sicurezza degli utenti in particolare per quei tratti in cui la viabilità in oggetto si sovrapponga alla rete viabilistica ordinaria.
3. Con l'eccezione dei tratti di sovrapposizione con la rete viabilistica ordinaria, il transito sulla viabilità in oggetto sarà interdetto ad ogni tipo di mezzo a motore con l'esclusione di quelli necessari alla conduzione dei fondi agricoli, dei mezzi di soccorso, di quelli muniti di specifica autorizzazione comunale (accessi a residenze private e luoghi di lavoro), dei ciclomotori.

Articolo 49 - Aree collinari da salvaguardare (area della riserva botanica)

1. Il Piano indica come “area collinare da salvaguardare” la zona per lo più boscata e, per altro, compresa nella più vasta individuazione effettuata ai sensi dell’art. 2.9 delle proprie norme di attuazione dal vigente P.T.P., che da San Colombano, si estende fino comprendere il Motto la Croce, il Motto Grande ed il Motto Duno. Per tale area, l’interesse preminente è quello della salvaguardia ambientale, naturalistica e paesistica a costituire adeguata cornice per i limitati interventi ammessi per la formazione ed il potenziamento di infrastrutture indirizzate alla loro pubblica fruizione per lo svago ed il tempo libero, anche in coerenza con gli specifici contenuti dell’art. 10 delle N. di A. del vigente P.T.R. ed in applicazione delle norme di salvaguardia relative agli artt. 14 e 16 delle N. di A. del P.P.R..
2. Per le finalità di cui al primo comma, sono quindi ammessi unicamente interventi di tipo MO, MS, RC ed RE1 per le strutture esistenti, anche al fine di garantire la continuazione delle eventuali attività agricole già presenti, nonché interventi per la formazione di nuovi e per la sistemazione di esistenti sentieri, percorsi ciclabili ed equestri, per la formazione di aree di sosta e per il turismo giornaliero.
3. L’impianto di nuove attività agricole e/o lo sviluppo delle esistenti, compresa la diversa e/o la più estesa utilizzazione agraria dei fondi, ma con l’esclusione della nuova costruzione di residenze rurali e delle relative pertinenze e dell’ampliamento delle preesistenti, potranno essere ammessi unicamente se collegati alle finalità di cui al primo comma del presente articolo e se oggetto di specifica convenzione con il Comune attraverso la quale saranno definite le caratteristiche qualitative e quantitative dell’intervento ed il commisurato impegno dell’azienda interessata nello sviluppo degli interventi funzionali.
4. L’area individuata come “area della riserva botanica” è destinata allo svolgimento di attività didattiche indirizzate all’approfondimento e alla divulgazione della conoscenza in campo botanico; in essa, oltre a tutti gli interventi atti a favorire le attività florovivaistiche proprie dell’azienda interessata, è ammessa la realizzazione di strutture destinate all’accoglienza dei visitatori e al deposito e magazzinaggio di prodotti ed attrezzi funzionali all’esercizio dell’attività didattica, per un massimo di 150 mq. di Slp e di 200 mq. di Sc, di un solo piano, in muratura intonacata o legno, con copertura in laterizi.
5. In tutte le aree oggetto del presente articolo è comunque ammessa la costruzione di piccoli ricoveri per gli attrezzi funzionali alla manutenzione del bosco ed alla conduzione delle attività agricole amatoriali, purchè realizzati in muratura intonacata o in tronchi, con copertura in laterizi a doppia falda inclinata di pendenza non inferiore al 30%, serramenti in legno, altezza dell’imposta della copertura non maggiore di m. 2,50 e di superficie coperta massima pari a 20 mq.. Eventuali recinzioni, da realizzarsi con siepi, staccionate in legno o rete metallica tesa su sostegni in ferro fissati al terreno mediante plinti in

cls isolati e a scomparsa o su pali in legno semplicemente infissi al suolo, dovranno essere limitate ad aree di pertinenza di superficie non superiore ai 500 mq.

Articolo 50 - Aree soggette a tutela paesistica (d.lgs n.42/04 e s.m.i.)

1. Sulla base delle prescrizioni contemplate nell'art. 142 del d.lgs n. 42/04 e s.m. ed i., nel territorio del Comune di Briga Novarese sono soggette a tutela paesistica:
 - le fasce dei seguenti corpi idrici superficiali: Torrente Agogna, Rio Passone;
 - le aree coperte da bosco, con l'esclusione di quelle adibite alla coltura industriale per la produzione di legname;
 - le aree gravate da Usi Civici.

2. Sono pure soggette a tutela paesistica per scelta comunale:
 - le aree specificamente individuate sulle tavole di Piano e denominate: "Aree collinari da salvaguardare".

3. Nelle aree oggetto del presente articolo e fino alla formazione dei Piani Paesistici ove previsti, gli interventi ammessi sono subordinati al preventivo parere dei sovraordinati organismi competenti secondo la vigente legislazione in materia e le sue future modifiche ed integrazioni.

Articolo 51 - Aree di tutela archeologica

1. Tutti gli interventi edilizi e/o di sistemazione, anche ai soli fini agricoli, del terreno che comportano movimenti del medesimo per profondità superiori a quella corrispondente allo strato di coltivo (50 cm.) e che ricadano all'interno delle aree individuate sulle tavole di Piano con apposita simbologia, sono sottoposti a norme cautelari per la salvaguardia dei "beni di interesse archeologico".
2. Pena la decadenza di qualsiasi titolo abilitativo, preventivamente all'esecuzione delle opere di cui al precedente comma, dovrà essere avvertita la Soprintendenza per i Beni Archeologici competente per territorio che provvederà ad impartire le prescrizioni operative alle quali attenersi da parte degli interessati.

Articolo 52 - Aree soggette ad usi civici

1. Sulla base di specifica documentazione giacente agli atti (Decreto Commissariale di assegnazione a categoria - 15.05.1939 – XVII°), le aree individuate nel Piano con apposito contorno grafico (//////////) risultano essere soggette ad usi civici per i quali non è intervenuta ancora procedura di affrancamento e/o legittimazione.
2. Per le dette aree, indipendentemente dagli usi in atto e dalla classificazione urbanistica loro assegnata sulle tavole del PRG, la situazione urbanistica resta congelata allo stato di fatto e sugli edifici in esse presenti sono possibili i soli interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
3. Con la risoluzione delle situazioni amministrative derivanti dalla presenza del vincolo ad uso civico, per le stesse diverranno immediatamente cogenti le prescrizioni e le norme di attuazione relative alle diverse classificazioni urbanistiche indicate dal presente PRG.

Articolo 53 - Normativa geologico-tecnica

1. Tra gli elaborati dell'allegato A.1 alla Relazione di Piano (Elaborati geologico-tecnici), la Tav. 07 – Carta di Sintesi – suddivide, ai sensi della Circolare P.G.R. 7/LAP/99, il territorio comunale in zone caratterizzate da diversa morfologia, geologia ed idrologia che **possono determinare determinano** limitazioni di varia misura alle possibilità edificatorie, nonché l'elaborato G1 - Relazione Geologica - che detta le eventuali prescrizioni alle quali ottemperare per il conseguimento di Permessi di Costruire o la presentazione di D.i.a..
2. Gli elaborati di cui al precedente comma, che costituiscono parte integrante del P.R.G.C., suddividono il territorio comunale in zone dalle seguenti caratteristiche:
 - Classe I: porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche;
 - Classe II: porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate ai D.M. 11 marzo 1988 e D.M. 14.01.2008 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante;
 - Classe III: porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dalla urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente; la presente classe prevede le seguenti specificazioni:
 - IIIA: porzioni di territorio che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti (aree dissestate, in frana, potenzialmente dissestabili o soggette a pericolo di valanghe, aree alluvionabili da acque di esondazione ad elevata energia); in particolare riguarda aree inedificate o edificate, ma con edifici non classificati nelle altre classi perché non cartografati, o isolati in aree collinari o montane abbandonate, in cui siano stati evidenziati elementi di pericolosità geomorfologica tali da renderle inidonee all'utilizzazione urbanistica;
 - IIIB: porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente; la presente sottoclasse contempla le seguenti ulteriori specificazioni:

IIIB2: aree caratterizzate da medio-moderato grado di pericolosità geomorfologica e da rischio medio-moderato in funzione dell'uso attuale del territorio (aree edificate);

IIIB3: aree caratterizzate da medio-alto grado di pericolosità geomorfologica e da rischio medio-alto in funzione dell'uso del territorio (aree edificate).

3. Gli interventi edilizi e di trasformazione del suolo ammessi e non ammessi nelle aree caratterizzate dalle Classi e dalle Sottoclassi elencate al precedente comma sono i seguenti:

Classe I: sono ammessi tutti gli interventi di trasformazione urbanistica; gli interventi di cui ai D.M. 11 marzo 1988 e D.M. 14.01.2008 necessitano la presentazione di una relazione geotecnica;

Classe II: sono ammessi tutti gli interventi a patto che si realizzi un approfondimento d'indagine di carattere idrogeologico o geologico-tecnico, sviluppato secondo le direttive dei D.M. 11.03.1988 e D.M. 14.01.2008 e mirato all'individuazione, alla progettazione ed alla realizzazione degli interventi tecnici necessari ad annullare la situazione di moderata pericolosità geomorfologica e a superare le limitazioni di carattere urbanistico secondo la seguente procedura:

prima del rilascio del Permesso di Costruire per i nuovi interventi, il richiedente dovrà produrre una relazione geologica nella quale un professionista abilitato in materia, a seguito di indagini geognostiche, geotecniche ed idrogeologiche, indichi le interazioni tra le opere in progetto e la situazione geologica esistente in sito; in particolare la relazione dovrà approfondire i seguenti aspetti:

- le caratteristiche litologiche delle formazioni geologiche affioranti e la loro tendenza evolutiva dal punto di vista geologico-tecnico;
- la giacitura dei limiti formazionali, delle superfici di strato o di foliazione e delle superfici di discontinuità e le condizioni di equilibrio degli ammassi rocciosi in relazione agli interventi previsti;
- la valutazione qualitativa e quantitativa delle coperture dei materiali incoerenti o pseudocoerenti in piano ed in pendio e la stima delle loro condizioni di equilibrio;
- le caratteristiche idrogeologiche, la definizione del grado di permeabilità delle singole formazioni e la compatibilità degli interventi con la presenza di falde idriche, sia ai fini della tutela delle risorse che per la opportunità di vani allagabili;
- definizione del reticolo idrografico superficiale e

valutazione **delle aree allagabili per le** portate di massima piena (tempi di ritorno di 100 e/o 200 anni) nel caso in cui l'intervento sia prossimo ad un corso d'acqua;

- indicazioni sulle interazioni tra le opere da realizzarsi e quanto già esistente nelle aree circostanti;
- elaborati grafici e dati di calcolo relativi ai punti di cui sopra;

sulla base delle tipologie di pericolosità geologica riscontrate e delle analisi sviluppate, il professionista abilitato fornirà le indicazioni e le prescrizioni progettuali alle quali attenersi nella realizzazione delle opere previste.

Classe IIIA: sono ammessi unicamente i seguenti interventi:

- opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, secondo quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77 (opere previste dal Piano Territoriale, opere dichiarate di pubblica utilità, opere attinenti al regime idraulico, le derivazioni d'acqua, le condotte idriche, gli impianti di depurazione, gli elettrodotti, gli impianti di telecomunicazione ed altre attrezzature per l'erogazione di pubblici servizi);
- gli attraversamenti dei corsi d'acqua e la viabilità per il necessario collegamento con gli Alpeggi e/o con zone produttive **solo se non altrimenti localizzabili**;
- opere di sistemazione idrogeologica e di regimazione delle acque;
- opere di captazione di sorgenti e/o trivellazione di pozzi e relative opere di estrazione, adduzione e distribuzione;
- interventi di consolidamento dei versanti o di stabilizzazione di fenomeni di dissesto;
- attività estrattive autorizzate ai sensi della L.R. 69/78;
- posa di contenitori interrati per lo stoccaggio e la distribuzione di fonti energetiche;
- strade di servizio alle attività estrattive o agro-silvo-pastorali chiuse al traffico pubblico e piste tagliafuoco;

tali opere dovranno essere progettate nella scrupolosa osservanza di quanto stabilito dai D.M. 11.03.1988 e D.M. 14.01.2008 e prevedere tutti gli accorgimenti tecnico-operativi atti a minimizzare la vulnerabilità e la pericolosità geomorfologica nell'area di intervento;

per quanto attiene **alle ad eventuali** *aree in classe IIIA, al di fuori delle perimetrazioni di dissesto attivo* e aventi un particolare interesse ai fini agricoli, zootecnici ed agro-silvo-pastorali, è consentita la realizzazione di nuove opere edilizie, anche a fini abitativi, purchè strettamente connesse agli usi agricoli di cui sopra, obbligatoriamente

precedute da uno studio di fattibilità geologica di grande dettaglio, che:

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

fatte salve le norme delle fasce fluviali “A” e “B” del PAI in particolare, con riferimento all'individuazione grafica che compare sulla Tav. 7 – Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzo urbanistico – dell'Indagine Geologica che costituisce parte integrante del presente strumento urbanistico generale:

- negli areali EeA interessati da esondazioni e dissesti morfologici ad intensità/pericolosità molto elevata sono esclusivamente consentiti gli interventi:
 - di demolizione senza ricostruzione (D);
 - di manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS), di restauro (RC1) e risanamento conservativo (RC2);
 - di miglioramento della vulnerabilità di edifici ed impianti esistenti e del grado di tutela della pubblica incolumità, senza aumenti dell'edificato e cambi di destinazione d'uso che comportino aumenti del carico insediativo;
 - necessari alla manutenzione di opere di interesse pubblico e alla conservazione di beni culturali e paesaggistici;
 - di cambiamento delle destinazioni colturali, purchè esterni ad una fascia di 4 m. dal ciglio delle sponde (R.D. 25.07.1904, n. 523);
 - di ricostituzione degli equilibri naturali alterati e all'eliminazione dei fattori di interferenza antropica;
 - di difesa, sistemazione idraulica e monitoraggio dei fenomeni;
 - di ristrutturazione/realizzazione di infrastrutture lineari e a rete di interesse pubblico essenziale, non altrimenti localizzabili, compatibili con lo stato di dissesto rilevato, validate dall'Autorità competente, che comunque garantiscano la sicurezza dell'esercizio delle funzioni cui sono destinate, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;
 - di ampliamento/ristrutturazione degli impianti per

- il trattamento dei reflui;
 - per l'esercizio del recupero/smaltimento già autorizzati dei rifiuti ai sensi e per gli effetti del D. lgs. 05.02.1997, n. 22;
 - di realizzazione di opere di captazione, estrazione, adduzione, distribuzione e produzione di energie rinnovabili;
- negli areali EbA interessati da esondazioni e dissesti morfologici ad intensità/pericolosità elevata, oltre agli interventi previsti per i dissesti EeA sono consentiti gli interventi:
 - di ristrutturazione edilizia senza aumenti dell'edificato (RE1);
 - di realizzazione di impianti per il trattamento dei reflui;
 - di completamento degli impianti a tecnologia complessa per il recupero/smaltimento dei rifiuti quando necessari per l'autonomia degli ambiti territoriali ottimali individuati dalla pianificazione di settore, purchè subordinatamente alla validazione di compatibilità con il PAI da parte dell'Autorità di Bacino;
 - negli areali EbA interessati da esondazioni e dissesti morfologici ad intensità/pericolosità elevata, oltre agli interventi previsti per i dissesti EeA sono consentiti gli interventi;
- negli areali EmA interessati da esondazioni e dissesti morfologici ad intensità/pericolosità media/moderata, sono consentiti tutti gli interventi ammessi per la classe di idoneità urbanistica di appartenenza;
- negli ambiti lineari EbL, interessati da esondazioni e dissesti morfologici ad intensità/pericolosità elevata, sono esclusivamente consentiti gli interventi ammessi negli areali EeA;
- negli areali FA (frane in dissesto attivo interessate da pericolosità molto elevata) sono esclusivamente ammessi interventi di:
 - di demolizione senza ricostruzione (D);
 - di manutenzione ordinaria (MO);
 - di miglioramento della vulnerabilità di edifici ed impianti esistenti e del grado di tutela della pubblica incolumità, senza aumenti dell'edificato e cambi di destinazione d'uso che comportino aumenti del carico insediativo;

- necessari alla manutenzione di opere di interesse pubblico e alla conservazione di beni culturali e paesaggistici;
- di bonifica, sistemazione e monitoraggio dei movimenti franosi;
- di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
- di ristrutturazione/realizzazione di infrastrutture lineari e a rete di interesse pubblico essenziale, non altrimenti localizzabili, compatibili con lo stato di dissesto rilevato, validate dall’Autorità competente, che comunque garantiscano la sicurezza dell’esercizio delle funzioni cui sono destinate, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;

possono essere altresì realizzati ***nelle aree in classe IIIA non in dissesto attivo***, le opere a servizio di nuclei abitati frazionali o case sparse quali:

- rimesse, depositi di legname, piccoli depositi funzionali all’abitazione, ecc.;
- vani scala, opere igienico-sanitarie non altrimenti collocabili;

anche per questi interventi occorre procedere preventivamente alla realizzazione di uno studio di fattibilità geologica di dettaglio come per le aree di interesse agricolo di cui sopra.

Classe IIIB: **Si tratta di aree edificate in cui si rende necessaria la realizzazione di opere o attività di attenuazione o riduzione della pericolosità attraverso interventi di riassetto del territorio**; sino all’esecuzione dei ***Progetti di Riassetto*** sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico e comunque sono ammessi:

- opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, secondo quanto previsto dall’art. 31 della L.R. 56/77 (opere previste dal Piano Territoriale, opere dichiarate di pubblica utilità, opere attinenti al regime idraulico, le derivazioni d’acqua, le condotte idriche, gli impianti di depurazione, gli elettrodotti, gli impianti di telecomunicazione ed altre attrezzature per l’erogazione di pubblici servizi);
- gli attraversamenti dei corsi d’acqua e la viabilità per il necessario collegamento con gli Alpeggi e/o con zone produttive **solo se non altrimenti localizzabili**;
- opere di sistemazione idrogeologica e di regimazione delle acque;
- opere di captazione di sorgenti e/o trivellazione di pozzi e relative opere di estrazione, adduzione e distribuzione;
- interventi di consolidamento dei versanti o di

- stabilizzazione di fenomeni di dissesto;
- attività estrattive autorizzate ai sensi della L.R. 69/78;
- posa di contenitori interrati per lo stoccaggio e la distribuzione di fonti energetiche;
- strade di servizio alle attività estrattive o agro-silvo-pastorali chiuse al traffico pubblico e piste tagliafuoco;

per le aree in oggetto l'Amministrazione Comunale deve quindi impegnarsi a programmare piani di riassetto a tutela del patrimonio urbanistico esistente, da eseguirsi anche ad opera di soggetti privati, facendo redigere un **Cronoprogramma** delle opere da realizzare;

il progetto delle opere di attuazione del cronoprogramma dovrà essere sottoposto ad approvazione preventiva da parte dell'Amministrazione comunale;

gli interventi programmati, una volta eseguiti, dovranno essere validati dall'Amministrazione Comunale e consentiranno la realizzazione di ulteriori interventi contemplati nel precedente elenco;

l'Amministrazione Comunale deve, in ogni caso, assumersi l'impegno e la responsabilità di sorvegliare sulla funzionalità delle opere di sistemazione idrogeologica presenti nel territorio del Comune, stendendo periodici rapporti tecnici che ne certifichino lo stato di conservazione; deve, altresì, programmare gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di difesa e degli alvei dei corsi d'acqua e dei versanti;

in funzione del grado di pericolosità geomorfologica del territorio, dell'effettiva possibilità di eliminare o ridurre il rischio e del livello di efficacia delle opere di attenuazione del rischio, ai sensi della C.P.G.R. 7/LAP è possibile individuare quattro Sottoclassi (IIIB1-IIIB2-IIIB3-IIIB4) entro le quali sono ammissibili interventi differenziati; per le fattispecie che interessano il territorio comunale di Briga Novarese, sono state individuate le Sottoclassi: IIIB2 e IIIB3; nelle aree classificate come **IIIB2** e IIIB3 vale, in ogni caso, il divieto di realizzare attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, etc.); è invece ammessa la realizzazione di aree attrezzate per lo sport e la ricreazione;

tutti gli interventi consentiti nella classe IIIB devono essere preceduti dalla presentazione di una relazione geologica di dettaglio a cura del proponente, redatta da un professionista abilitato, che individui i rischi geologici esistenti sul sito in intervento e le modalità per la loro riduzione o superamento, nonché degli effetti indotti dalle opere previste.

IIIB2: oltre a quelli indicati in genere per le aree IIIB, sono consentiti interventi senza aumento del carico antropico (MO, MS, RC1, RC2, RE1, DR, DS) ed in particolare:

- manutenzioni e ristrutturazioni senza ampliamento;
- adeguamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici;
- adeguamenti igienico-sanitari;
- recupero di vani esistenti ad uso accessorio (box, rimesse, depositi legname, ecc.);

a seguito della realizzazione di Piani di Riassetto e del costante controllo e manutenzione delle opere di difesa realizzate, previsti con la stesura di un Cronoprogramma, è possibile l'aumento del carico antropico e la realizzazione dei seguenti interventi (RE2, RE3, NCc, NCa, NCu, NCt, NCm):

- cambio di destinazione d'uso;
- ampliamenti;
- nuove edificazioni;
- completamenti;
- demolizioni con ricostruzione;

IIIB3: oltre a quelli indicati in genere per le aree IIIB, sono consentiti interventi senza aumento del carico antropico (MO, MS, RC1, RC2, RE1, DR, DS) ed in particolare:

- manutenzioni e ristrutturazioni senza ampliamento;
- adeguamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici;
- adeguamenti igienico-sanitari;
- recupero di vani esistenti ad uso accessorio (box, rimesse, depositi legname, ecc.).

a seguito della realizzazione di Piani di Riassetto e di costante controllo e manutenzione delle opere di difesa realizzate, previsti con la stesura di un Cronoprogramma, è possibile un modesto aumento del carico antropico e la realizzazione dei seguenti interventi (RE2, RE3, NCa, NCu, NCt, NCm):

- cambio di destinazione d'uso;
- piccoli ampliamenti;
- demolizioni con ricostruzione.

Tabella riassuntiva degli interventi ammessi nelle Sottoclassi IIIB2 e IIIB3:

Sotto classe	Realizzazione dei piani di riassetto	Aumento carico antropico	Interventi consentiti (oltre a quelli previsti in generale nella classe IIIB)
IIIB2	Prima	NO	manutenzioni e ristrutturazioni senza ampliamento (MO, MS, RC1, RC2, RE1); adeguamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici (RE1); adeguamenti igienico-sanitari (RC1, RC2, RE1, NCa); recupero di vani esistenti ad uso accessorio (box, rimesse, depositi legname, ecc.) (RC1, RC2, RE1).
	Dopo	SI	cambio di destinazione d'uso (RC1, RC2, RE1, RE2, RE3); ampliamenti (NCa, NCu); nuove edificazioni (NCa, NCc, NCu, Nct, NCm); completamenti (NCc, NCu, Nct, NCm); demolizioni con ricostruzione (RE3).
IIIB3	Prima	NO	manutenzioni e ristrutturazioni senza ampliamento (MO, MS, RC1, RC2, RE1); adeguamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici (RE1); adeguamenti igienico-sanitari (RC1, RC2, RE1, RE2, NCa); recupero di vani esistenti ad uso accessorio (box, rimesse, depositi legname, ecc.) (RC1, RC2, RE1).
	Dopo	SI	cambio di destinazione d'uso (RC1, RC2, RE1, RE2, RE3); piccoli ampliamenti (RE2, NCa, NCu, Nct, NCm); demolizioni con ricostruzione (RE3).

4. Con validità per tutto il territorio comunale e comunque nel rispetto di quanto prescritto dal D.P.R. 09.04.1993, dalla D.G.R. n. 38-8849/2008, L.R. n. 4/2009, dalla D.P.G.R. 15.02.2010 – Regolamento regionale n. 4/R – Regolamento Forestale, in sede di intervento occorrerà in ogni caso garantire il rispetto delle seguenti disposizioni a carattere generale riguardanti tutti i corsi d'acqua, stagionali o perenni, di proprietà pubblica o privata:

- nelle “Fasce di rispetto dei corsi d'acqua”, le utilizzazioni consentite sono esclusivamente quelle previste dal 3° comma dell'art. 27 - L.R. 56/77 e s.m.i.;
- in nessun caso è consentita la copertura dei corsi d'acqua mediante tubi o scatolari, anche se di ampia sezione;
- le opere di attraversamento stradale sui corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non risulti in nessun caso inferiore rispetto alla larghezza dell'alveo “a rive piene”, misurata a monte dell'opera, indipendentemente dai risultati di verifiche idrauliche condotte considerando le portate di massima piena; le verifiche dovranno

sempre tenere conto della portata totale del corso d'acqua, comprensiva di portata liquida e trasporto solido; gli attraversamenti dei corsi d'acqua non dovranno avere larghezza superiore a quella dell'opera viaria;

- sono vietate opere che comportino variazioni nel corso o nel deflusso delle acque, restringimenti di sezioni e quant'altro possa comportare instabilità delle scarpate e delle sponde;
- in nessun caso è ammessa l'occlusione, anche parziale, dei corsi d'acqua (comprese le zone di testata) tramite riporti di vario genere;
- le opere di sistemazione idrogeologica e di regimazione delle acque mireranno a:
 - garantire sezioni di deflusso regolari e tali da consentire lo smaltimento di portate di massima piena, calcolate sulla base di eventi meteorici critici, con tempi di ritorno di 100 anni per i corsi d'acqua non iscritti negli elenchi delle acque pubbliche e 200 anni per quelli iscritti negli elenchi (in ogni caso le sezioni dovranno assicurare il deflusso di contributi pari a $10 \text{ m}^3/\text{s}/\text{Km}^2$ di bacino);
 - assicurare la periodica manutenzione delle opere idrauliche e la pulizia degli alvei, prevedendo, in particolare, l'asportazione della vegetazione arborea ed arbustiva radicata in alveo e/o al piede delle sponde;
- nel caso di corsi d'acqua arginati o dotati di opere idrauliche, deve essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi;
- non sono ammesse opere, ivi comprese le recinzioni, che impediscano l'accesso pedonale all'alveo e alle opere di difesa idraulica e che impediscano la percorribilità pedonale longitudinalmente all'alveo stesso in periodi di portata di piena anche eccezionale;
- non sono ammessi scarichi di rifiuti sulle fasce spondali dei corsi d'acqua e sui versanti, ivi compresi i materiali inerti provenienti da demolizioni e scavi e gli scarti vegetali provenienti dalle pratiche agrarie e dalla manutenzione di parchi e giardini;
- eliminare le tratte d'alveo coperte o confinate, anche parzialmente, in manufatti tubolari e/o scatolari, di sezione chiaramente insufficiente;
- in merito alla stabilità dei versanti, dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni:
 - salvo diverse prescrizioni, evidenziate negli elaborati cartografici (in particolare, nella tav. 7 Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica e dell'Idoneità alla Utilizzazione Urbanistica) dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto non inferiore a 10 m dall'orlo delle principali scarpate presenti nel territorio comunale;
 - nelle zone acclivi, particolare attenzione dovrà essere posta nella regolazione delle acque superficiali, che andranno captate, regimate e convogliate negli impluvi naturali;
 - dovrà essere costantemente garantita la manutenzione dei muretti a secco limitrofi agli insediamenti antropici previsti, ripristinando quelli che mostrano segni di ammaloramento e di instabilità;

infine, per quanto attiene aree depresse dal punto di vista geomorfologico o caratterizzate da insufficiente drenaggio, il ricorso

alla riquotatura è ammesso solo ed esclusivamente se viene dimostrato che, in condizioni ordinarie e straordinarie, tale riempimento non aggravi le condizioni di pericolosità delle aree limitrofe.

5. Il fascicolo G3 – Schede monografiche delle aree di intervento – facente parte integrante della Relazione Idrogeologica contiene le schede geologico-tecniche che regolano le condizioni di intervento nelle aree interessate dai possibili interventi di nuova edificazione e, come tali, rappresentano parte integrante e non eludibile delle Norme di Attuazione del P.R.G.C..

Articolo 54 – Norme generali di indirizzo ecologico e di tutela e compensazione ambientali

1. Le norme del presente articolo rappresentano la sintesi degli indirizzi generali in materia di ecologia, salvaguardia ambientale e del paesaggio, controllo delle potenziali fonti di inquinamento, risparmio energetico e delle risorse naturali, mitigazione e compensazione ambientali, la cui applicazione è comunque richiesta indipendentemente dalla presenza nel testo delle presenti norme di attuazione di specifici riferimenti.
2. Nel caso di interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia completa, di ristrutturazione urbanistica, devono essere previsti:
 - sistema separato di raccolta e smaltimento delle acque bianche e nere;
 - appositi spazi privati organizzati per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani;
 - misure di mitigazione dell'inquinamento acustico nel rispetto delle soglie previste dalla vigente normativa di settore.
3. Per gli interventi nelle aree soggette a SUE, oltre a quanto descritto al precedente comma sono da prevedere:
 - il mantenimento dello stato permeabile e/o il drenaggio delle superfici libere interessate dagli interventi, nel rispetto dei valori minimi indicati per l'indice di permeabilità;
 - la formazione di aree verdi; è da favorire la formazione di aree piantumate con essenze arboree autoctone.
4. Per gli interventi nelle aree soggette a SUE site, anche solo parzialmente, a meno di 150 m. dall'alveo del torrente Agogna, le acque di dilavamento del sistema viabile e di raccolta delle superfici impermeabili dovranno essere riversate nel torrente attraverso aree di "spagliamento" ricche della presenza di specifiche essenze arboree/arbustive necessarie per la loro fitodepurazione.
5. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale predisporre integrazioni al regolamento per l'applicazione del contributo sugli oneri di urbanizzazione e/o appositi regolamenti per favorire l'applicazione di criteri e tecnologie per il risparmio energetico, l'utilizzazione di materiali da costruzione classificati/certificati come ecologici, lo stato di permeabilità di superfici esistenti precedentemente impermeabili.
6. Oltre a quanto stabilito da sovraordinate leggi in materia di tutela e di compensazione ambientali, di salvaguardia del paesaggio, della flora e della fauna, di difesa dal dissesto e dall'inquinamento, su tutto il territorio comunale non è consentito:
 - abbattere o danneggiare alberi che abbiano un particolare valore ambientale o paesaggistico, se non previa autorizzazione comunale conseguente a preoccupazioni sull'incolumità delle persone e delle cose o a seguito di motivata relazione redatta da tecnico specializzato;

- introdurre essenze arboree estranee all'ambiente specifico, salvo nel caso di giardini e parchi botanici;
 - presentare progetti di rimboschimento, se non sulla base di appositi piani di intervento redatto da tecnici specializzati;
- è richiesto:
- il rilievo e, se specificato, la documentazione fotografica, di alberature d'alto fusto esistenti di valore botanico e/o ambientale;
 - il rispetto da parte degli interventi progettati, anche per le parti in sottosuolo, delle alberature di cui al punto precedente e dei rispettivi apparati radicali;
 - il progetto dettagliato della sistemazione degli spazi aperti di pertinenza degli edifici, delle zone alberate, a prato e a giardino, la definizione, anche per quanto riguarda i materiali impiegati, delle zone pavimentate;
- è fatto divieto:
- di accumulare e depositare sulle aree libere, se non a seguito di specifica autorizzazione temporanea, oggetti, manufatti, materiali, rottami, ecc.; la manutenzione delle aree libere è di competenza dei proprietari e non può dare luogo a situazioni in contrasto con il decoro dell'ambiente e del paesaggio.
7. Per quanto riguarda la difesa dal dissesto del territorio e dall'inquinamento è altresì vietato:
- eseguire movimenti terra significativi (sbancamenti, terrazzamenti, spianamenti, rilevati, ecc.) senza autorizzazione suffragata da adeguati studi di carattere geotecnico;
 - provocare afflussi di acque in superficie non regolati in occasione di scavi e sbancamenti o mediante l'apertura e l'esercizio di pozzi trivellati;
 - creare invasi artificiali senza autorizzazione;
 - costruire muri di sostegno privi di efficiente drenaggio;
 - formare discariche di inerti o di terreni di sterro e di qualsiasi altra natura senza le preventive autorizzazioni di legge;
 - impermeabilizzare superfici senza la previsione delle opere necessarie alla regolamentazione e allo smaltimento delle acque piovane; a giudizio del Responsabile del Procedimento, in presenza di formazione di grandi superfici impermeabili, può essere richiesta la verifica delle eventuali condizioni di applicabilità del Regolamento regionale 20.02.2006 n. 1/R sulla disciplina delle acque meteoriche di dilavamento.
8. Quando gli interventi edificatori ammessi dal Piano riguardano **terreni occupati da bosco e vincolati ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera g) del d.lgs. 42/2004, così come previsto dalla vigente normativa di settore, la trasformazione boschiva deve essere compensata. Le opere di compensazione boschiva sono costituite principalmente da rimboschimenti attuati esclusivamente con specie autoctone (preferibilmente di provenienza locale) su superfici non boscate; in via preferenziale i nuovi rimboschimenti dovranno essere localizzati lungo le direttrici della rete ecologica. In secondo luogo è possibile prevedere che la compensazione sia effettuata anche mediante la realizzazione di miglioramenti**

boschivi. Per la definizione delle opere di compensazione, salvo successive modifiche e integrazioni, costituiscono riferimento i criteri e i parametri specificati dalla L.R. 4/2009 s.m.i., dal Regolamento regionale n. 8/R del 20.09.2011 “Regolamento forestale di attuazione dell’art. 13 della L.R. 10.02.2009, n. 4 (Gestione e promozione economica delle foreste). Abrogazione dei regolamenti regionali 15.02.2010, n. 4/R, 04.11.2010, n. 17/R, 03.08. 2011, n. 5/R” e dal “Comunicato dell’Assessore all’Ambiente, Urbanistica, Progettazione territoriale e paesaggistica, Sviluppo della Montagna, Foreste, Parchi, Protezione Civile – Autorizzazione paesaggistica alla trasformazione di aree forestali – Chiarimenti” pubblicato sul Supplemento Ordinario n. 1 del B.U. n. 32 dello 07.08.2014.

aree interessate da copertura boschiva comportandone il taglio per una superficie maggiore di un terzo e se non diversamente specificato in altro punto delle presenti N. di A., gli stessi dovranno essere accompagnati da adeguato piano di compensazione ambientale che preveda rimboschimenti in ragione di piantumazione di essenze autoctone quantitativamente equivalenti o di manutenzione/rigenerazione di aree boscate in misura di tre volte la superficie oggetto di esbosco, in attuazione della L.R. 04/2009.

9. Per quanto concerne le prescrizioni di natura idrogeologica e geotecnica si rimanda alle specifiche di cui al precedente art. 53.

TITOLO VII° PRESCRIZIONI PARTICOLARI E NORME FINALI

Articolo 55 – Schede di specificazione per gli interventi soggetti a S.U.E.

1. Le schede riportate nell'apposito fascicolo allegato e facente parte integrante delle presenti norme, sono strutturate in una sezione "a", prescrittiva nelle sue parti: "indici e parametri", "misure di compensazione" e "prescrizioni", i cui contenuti prevalgono, in caso di discordanza, sui contenuti degli articoli delle presenti N. di A. riguardanti le specifiche classificazioni d'area, e in una sezione "b", prescrittiva e prevalente per la sola parte: "dati per il progetto". I contenuti delle altre parti delle sezioni, compresa quindi la dislocazione delle aree a servizi e l'andamento della viabilità interna ai S.U.E. la cui definizione non abbia diretta influenza su aree a servizi e viabilità esterne già precisate nel disegno del P.R.G.C., sono suggerimenti ritenuti di carattere preferenziale dall'Amministrazione, ma suscettibili di modificazioni da parte dell'azione progettuale che saranno prese in considerazione e valutate in sede di approvazione da parte del Consiglio Comunale.

Articolo 56 - Aree soggette a Strumenti Urbanistici Esecutivi in atto

1. Sono le aree oggetto di Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.) in atto, in attuazione dello Strumento Urbanistico Generale (P.R.G.C.) vigente al momento dell'adozione del presente strumento.
2. Fino alla scadenza indicata in convenzione o negli atti di approvazione, in dette aree sono consentiti gli interventi e le destinazioni d'uso ammessi dagli strumenti urbanistici esecutivi vigenti.
3. La scadenza stabilita nella convenzione o negli atti di approvazione degli strumenti di cui sopra è rinnovabile:
 - per gli strumenti di iniziativa privata: per una volta e per un periodo massimo di anni cinque;
 - per gli strumenti di iniziativa pubblica: secondo quanto previsto dalle specifiche leggi di competenza.
4. Se alla scadenza del nuovo termine temporale gli interventi infrastrutturali di interesse pubblico di competenza dei convenzionati previsti dallo strumento urbanistico di attuazione non fossero stati realizzati o lo fossero stati solo in parte, l'A.C. intimerà ai medesimi la loro realizzazione/completamento e, dopo congruo termine, li realizzerà direttamente imputando agli stessi i relativi costi.
5. Diversamente da quanto previsto al precedente comma, alla sopraggiunta nuova scadenza, l'Amministrazione Comunale potrà richiedere la formazione di un nuovo S.U.E. che ribadisca le prescrizioni edificatorie e convenzionali in atto o che le ridefinisca sulla base delle eventuali nuove prescrizioni dettate per l'area dal P.R.G. in quel momento vigente.

Articolo 57 - Deroghe

1. Sono ammesse deroghe alle presenti norme unicamente per impianti pubblici o di uso pubblico e limitatamente alla distanza dai confini e dal ciglio stradale, alle altezze e al numero di piani fuori terra eventualmente prescritti.
2. Le deroghe di cui al presente articolo potranno essere esercitate unicamente in base ai contenuti della Circolare Regione Piemonte n. 21/URE del 30/12/1991.

Articolo 58 - Competenze

1. Per quanto non contemplato nelle presenti norme valgono i disposti delle Leggi, dei Decreti e dei Regolamenti vigenti in materia urbanistica ed edilizia.

Articolo 59 - Norme transitorie

1. L'eventuale entrata in vigore di dispositivi legislativi statali o regionali che modifichino aspetti procedurali, atti amministrativi, parametri o valori minimi e/o massimi contemplati nel presente articolato, sarà recepita automaticamente dal presente dispositivo normativo, previa delibera di presa d'atto del Consiglio Comunale, senza che il fatto comporti il ricorso ad una variante del P.R.G.C..

Articolo 60 - Norme finali

1. Ai fine dell'esatta interpretazione delle tavole di Piano, in caso di discordanza delle planimetrie a diversa scala, prevale sempre l'indicazione grafica riportata su quelle a scala metrica più grande (più dettagliata).
3. Gli indici e le prescrizioni contenuti nelle presenti norme, laddove contrastino con norme e regolamenti comunali vigenti, ne costituiscono variante a tutti gli effetti, fatta eccezione per le definizioni di cui al precedente art.6 – Indici urbanistici ed edilizi – che, se in contrasto con le analoghe contenute nel vigente Regolamento Edilizio Comunale approvato con D.C.n. 18 del 14.06.2005 pubblicata sul B.U.R. n. 32 dell'11.08.2005, ai sensi della L.R. n.19/99, si intendono a quelle conformate.