

COMUNE DI BARENGO

VARIANTE STRUTTURALE AL P.R.G.C.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Progetto Definitivo - 03/12/2007

Le modificazioni e integrazioni introdotte nel testo seguente con Controdeduzioni Comunali, a seguito dell'accoglimento di Osservazioni della Regione alla Variante Strutturale, sono evidenziate con il *carattere corsivo*.

Le modificazioni e integrazioni introdotte nel testo seguente "ex officio" ai sensi dell'11° comma dell'art.15 della LR 05. 12. 1977 n° 56 e s.m.i., sono evidenziate con il *carattere corsivo sottolineato*.

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - ASPETTI GENERALI DEL PIANO

Art. 1.1.1. - Finalità ed obiettivi

La Variante Strutturale al Piano Regolatore Generale Comunale, qui di seguito denominata Piano o P.R.G., di cui le presenti norme costituiscono strumento di attuazione, si configura quale Variante Generale ed ha lo scopo di contribuire:

- 1) al soddisfacimento dei fabbisogni residenziali e di servizi della comunità locale, attraverso un corretto utilizzo del patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente;
- 2) alla difesa attiva del patrimonio agricolo produttivo, delle risorse naturali ed ambientali e del patrimonio storico-artistico esistente;
- 3) a favorire l'equilibrata espansione del centro abitato sulla base di ragionevoli previsioni demografiche ed occupazionali;
- 4) ad assolvere alla funzione di strumento generale per la programmata attuazione degli interventi pubblici e privati.

Le suddette finalità vengono assicurate in conformità agli obiettivi contenuti nella Legge Urbanistica Regionale ed a quelli espressi nel Piano, adottato ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 56/77.

Art. 1.1.2. - Applicazione ed arco temporale di validità.

Ai sensi della Legge 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, ed in applicazione della Legge Regionale Urbanistica n. 56 del 5/12/1977 e successive modificazioni ed integrazioni, che qui di seguito verrà denominata L.R. n. 56/77, e delle L.R. n. 19/99 e L.R. n. 28/99 l'intero territorio comunale viene disciplinato dalle presenti norme che precisano, specificando ed integrando, le previsioni contenute nelle tavole grafiche della Variante Strutturale al P.R.G..

Chiunque effettui interventi di trasformazione dell'uso del suolo e dell'assetto fisico del territorio deve seguire correttamente le presenti norme e prescrizioni, fino all'approvazione di un successivo P.R.G., fatta salva l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della L.R. n. 56/77.



Art. 1.1.3. - Elaborati costituenti il Piano.

Il presente Piano è composto dai seguenti elaborati:

a) elaborati di progetto (tavole di progetto e N.T.A.)

Tav. 1Pa - Planimetria sintetica del Piano con le fasce marginali dei Comuni contermini - in scala 1:25.000

Tav. 1Pb - Planimetria sintetica del Piano con le fasce marginali dei Comuni contermini - in scala 1:10.000

Tav. 2Pa- Aree ed edifici del Centro Storico - in scala 1: 1000

Tav. 2Pb- Cascine e Nuclei di Antica Formazione - in scala 1 : 1000

Tav. 3P - Progetto (undici tavole) - in scala 1: 2000

Tav. 4P - Planimetria delle fasce di rispetto del P.R.G. - in scala 1:10.000

Tav. 5P - Adeguamento alla L.R. n. 28/99 - in scala 1:5000

Tav. 7P – Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica su base catastale – scala 1 : 5.000

Elab. B - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

b) elaborati tecnici

Elab. A - RELAZIONE ILLUSTRATIVA

- Allegato 1 : Normativa geologica di riferimento

- Allegato 2 : Schede S.I.C.O.D.

- Allegato 3 : Studio idrologico generale delle acque superficiali

- Allegato 4 : Lavori di ripristino sezione idraulica di deflusso e rifacimento difese rio Rho (Romenorio)

- Allegato 8 : Schede dei dissesti

Tav. 1- Carta geolitologica e geomorfologia – scala 1 : 10.000

Tav. 2 - Carta idrogeologica e della caratterizzazione litotecnica – scala 1 : 10.000

Tav. 3 - Carta freatimetrica e della soggiacenza – scala 1 : 10.000

Tav. 4 - Carta della dinamica fluviale e del reticolo idrografico – scala 1 : 10.000

Tav. 5 - Carta delle opere idrauliche censite – scala 1 : 10.000

Tav. 6 - Carta dell'acclività – scala 1 : 10.000

Tav. 7 - Estratto "PROGETTO DI PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDRO - GEOLOGICO (P.A.I.)" – 1 : 10.000

Tav. 8- Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica – base C.T.R. - scala 1: 10.000

Tav 1R - Uso del suolo extraurbano – scala 1:10.000

Elab.3R - Indagine edilizia (destinazioni d'uso - epoca di costruzione - stato di conservazione - quantità edilizie) in schede quantit. ed estratti mappa in varie scale in formato A3

Tav. 4R - Strutture insediative degli impianti produttivi industriali, artigianali e commerciali - in scala 1: 10.000

Tav. 5R - Dotazioni di urbanizzazioni primarie - in scala 1: 10.000

Elab. C - RELAZIONE GEOLOGICO TECNICA RELATIVA AI NUOVI INTERVENTI PREVISTI DAL P.R.G.

Elab. D - SCHEDA QUANTITATIVA DEI DATI URBANI



Art. 1.1.4. - Funzione degli elaborati e delle norme

Gli elaborati di progetto, di cui ai punti a) e b) del precedente articolo, contengono le previsioni di Piano con le seguenti precisazioni:

- 1) gli elaborati grafici localizzano topograficamente gli usi del suolo, gli interventi previsti e ammessi, i vincoli di intervento ed alcune modalità di attuazione;
- 2) le Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) stabiliscono, riferendosi alle delimitazioni e localizzazioni cartografiche, una disciplina degli interventi previsti, precisando in dettaglio gli usi del suolo consentiti, i vincoli di intervento e le modalità di attuazione. Il testo delle Norme contiene definizioni e termini coerenti con i disposti della L.R. n. 56/77, ma dette definizioni devono intendersi sostituite dalle omologhe entrate in vigore con il D.P.R. 06/06/2001 n. 380, integrato e modificato con il D.lgs 27/12/2002 n. 301.

Gli elaborati tecnici di cui al punto b) del precedente articolo hanno carattere prevalentemente descrittivo e illustrativo, fatti salvi i casi in cui esiste un esplicito e particolare riferimento, contenuto nelle presenti norme, che attribuisca valore di supporto normativo a specifiche individuazioni cartografiche. Qualora, nell'applicazione delle prescrizioni del Piano, si rilevino discordanze fra disposizioni normative e raffigurazioni grafiche, è ritenuto prevalente e conseguentemente vincolante il contenuto delle prime; qualora si dovessero riscontrare discordanze tra tavole di scale diverse, è da ritenersi prevalente, e quindi vincolante, il contenuto normativo della tavola redatta a scala più dettagliata

Ai sensi della L.R. 56/77 smi. art. 8, c 4°, le prescrizioni di cui al punto 2 dell'allegato A alla DCR n. 383-28587 del 5 ottobre 2004, così come definite dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale Provinciale, all'art. 1.3, comma 1, lettera d) "prescrizioni" (integrate o modificate ex-officio dalla delibera Consigliare di approvazione) sono da considerarsi immediatamente prevalenti sulla disciplina di livello comunale e vincolanti anche nei confronti degli interventi settoriali e dei privati.

CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E DEFINIZIONI

Art. 1.2.1. - Parametri Urbanistici

Si fa riferimento al Regolamento Edilizio vigente

Art. 1.2.2. - Parametri Edilizi

Si fa riferimento al Regolamento Edilizio vigente

Art. 1.2.3. - Applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi

L'utilizzazione a scopo edificatorio di una data superficie su cui si applicano parametri urbanistici ed edilizi, ed anche l'utilizzazione di un certo volume su cui si determina un intervento di incremento volumetrico o di superficie "una tantum", esclude ogni richiesta



successiva di riutilizzazione delle medesime superfici o volumi, restando, invece, utilizzabili le eventuali quantità residue non consumate. Tutto ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

In caso di richiesta di utilizzazione di quantità di edificabilità consentite dal Piano, sarà a carico del richiedente la esatta formulazione delle quantità di edificabilità consentite o residue, vigenti alla data della richiesta, connaturate all'area oggetto dell'intervento.

Art. 1.2.4. - Definizioni

a) Destinazione d'uso degli edifici e delle aree

Ogni attività che viene esercitata, legittimamente, in un'area qualsiasi del territorio comunale, dagli aventi causa, salvi i diritti dei terzi, costituisce destinazione d'uso. Quest'ultima è determinata anche se l'uso dell'area comporta o meno modificazioni edificatorie o dell'assetto fisico del suolo.

Le costruzioni non più utilizzate, e realizzate in epoche nelle quali non erano richieste autorizzazioni, hanno come destinazione d'uso quella generale riportata, per l'area normativa in cui sono collocate, nelle planimetrie di progetto del Piano.

Il mutamento della destinazione d'uso, subordinato a Concessione, viene classificato secondo i criteri dell'art. 8 della L.R. n. 19/99.

b) Edifici esistenti costituenti volume

Costituiscono volume quelle costruzioni esistenti alla data di adozione del P.R.G. chiuse su almeno tre lati con tamponamenti continui, dotati di copertura e con struttura vincolata al suolo. Sono escluse le costruzioni abusive; sono incluse le costruzioni accatastate anche se non dotate di abitabilità o agibilità; sono incluse le costruzioni regolarmente concesse, anche se non ancora accatastate o edificate alla data di adozione del Piano.

c) Unità immobiliare

E' costituita da una parte di costruzione, o dalla sua totalità, in cui si svolge compiutamente e autonomamente una determinata attività (residenziale, produttiva, ecc.).

d) Unità locale

L'unità locale può essere determinata da un insieme di edifici, manufatti, terreni, di consistenza determinata e ubicati in un preciso luogo fisico, in cui si svolgono una o più attività economiche o produttive.

Le unità locali sono variamente denominate secondo i rami di attività economica e possono essere indicate come: fabbrica, stabilimento, azienda, bottega, emporio, agenzia, ecc..

Nelle unità locali possono svolgersi attività miste, cioè più fasi successive di lavoro, o anche processi produttivi più o meno estranei tra di loro, cioè finalizzati a produzione diverse.

In tali casi l'unità locale è classificata, per gli effetti del P.R.G.C., secondo l'attività economica prevalente.

e) Nucleo familiare

E' quello registrato presso l'ufficio anagrafico comunale; partecipano al nucleo familiare le persone conviventi.

f) Abitante insediabile



Si intendono gli abitanti teorici insediabili nei volumi residenziali in base al rapporto teorico: 1 abitante/ 1 vano, ed attribuendo ad ogni vano la quantità di mc. specifica determinata dal Piano a seconda dell'area di intervento.

Laddove detta quantità non è specificata, si deve intendere in misura di mc. 120 di volume o in mq. 40 di superficie lorda utile.

g) Area urbanizzata

Il Piano considera aree urbanizzate quelle porzioni di territorio, individuate planimetricamente, che contengono ambiti insediativi nei quali la dotazione di opere di urbanizzazione primaria risulta sufficiente a soddisfare i fabbisogni degli insediamenti esistenti.

h) Area normativa

E' quella parte di territorio, graficamente individuata nelle tavole del Piano, la cui trasformazione è disciplinata dalle presenti Norme di Attuazione mediante parametri urbanistici edilizi. Ogni area normativa è identificabile, su base catastale, mediante apposito segno di perimetro o campitura d'area graficamente riportata sulle tavole del Piano.

i) Intervento edilizio

Complesso di operazioni volte a realizzare le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'immobile interessato.

l) Verde privato

Area libera da qualsiasi costruzione, sistemata a giardino, a parco botanico o ad orto, con presenza o meno di alberi e arbusti, anche pertinenziale a fabbricati esistenti.

m) Aree di pertinenza delle costruzioni

Superfici territoriali e fondiari asservite per il calcolo degli indici di edificabilità territoriale e fondiaria. In caso di frazionamento della proprietà di aree normative, si fa riferimento, ai fini del calcolo delle capacità edificatorie, alla quantità prescritta dal Piano al momento della sua adozione, detratte le quote di edificabilità già concesse e degli edifici eventualmente già realizzati. L'avente titolo a richiedere l'intervento edilizio dovrà comprovare, alla data della richiesta, l'esattezza delle quantità edilizie, se residue o oggetto di trasferimento, l'esatta perimetrazione delle aree di pertinenza ad esse collegate e l'eventuale presenza di atti di cessione di volumetrie in aggiunta o in sottrazione.

Un' area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti sulla stessa abbiano completamente utilizzato l'edificabilità prevista dal P.R.G.

n) Basso fabbricato

Costruzione destinata ad usi annessi alla residenza, avente altezza massima di mt. 2,50 misurata all'estradosso, per coperture piane, e mt. 3,00 al colmo per copertura a falde. Il lato più lungo del basso fabbricato non potrà superare i mt. 10,00. La copertura con tetto a falde deve essere realizzata in modo tale da consentire lo smaltimento delle acque di gronda verso la parte interna della proprietà. Il basso fabbricato non può essere realizzato a confine con strade pubbliche esistenti o previste, ma può essere realizzato, secondo le norme del codice civile, a confine di proprietà private.

o) Edifici uni o bifamiliari



Edifici residenziali composti da una o due unità immobiliari.

p) Unità abitativa

Insiemi di vani, o vani singoli, che, anche se occupati da una famiglia, non sono da considerare a destinazione residenziale, poiché asserviti a unità locali produttive. Possono essere le abitazioni degli imprenditori o degli addetti a U.L. dei settori secondario e terziario.

q) Residenza

Consistenza immobiliare, composta da vani e locali accessori, preordinata tipologicamente e funzionalmente a dimora, stabile o saltuaria, di un nucleo familiare.



TITOLO II - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO

Art. 2.0.1. - Generalità

La Variante Strutturale al P.R.G.C. individua planimetricamente, per l'intero territorio comunale, le aree normative in cui disciplina l'attuazione delle previsioni per mezzo di un insieme correlato di norme e prescrizioni in ordine a destinazione d'uso, consistenze edificatorie e tipi di intervento.

I tipi di intervento, di cui al presente titolo, sono costituiti dalle possibili forme in cui si esplicano le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia nel territorio comunale.

In sintesi, tutto quanto modifica l'assetto fisico e gli usi in atto in parti del territorio deve essere concepito come tipo di intervento, quale: l'esecuzione di opere edilizie; il mutamento delle destinazioni d'uso; l'utilizzazione delle risorse naturali e ambientali; l'alterazione delle caratteristiche del luogo.

Gli interventi classificati nel presente titolo sono definiti ed esposti nei loro contenuti qualitativi negli articoli seguenti; la loro ammissibilità per ciascuna area di Piano o per i singoli edifici è esposta al successivo "Titolo III - Classificazione degli usi del suolo".

Ogni intervento, fra quelli esposti nel presente titolo e soggetti ad una qualsiasi forma di autorizzazione, può comportare la richiesta contestuale di sistemazione dell'intera area asservita all'edificio con eventuali rimozioni di edifici (o parti di essi), costruzioni, manufatti, accumuli di materiale, ecc., e con sistemazione di tutto quanto sia considerato dal Sindaco, sentita la Commissione Igienico Edilizia (C.I.E.), in contrasto con interessi pubblici. Questi ultimi possono riguardare anche il decoro dell'ambiente e la tutela del paesaggio.

In merito alle definizioni dei tipi di intervento, di cui agli articoli seguenti, le presenti norme fanno specifico riferimento alla C.R. n. 5/SG/URB del 27/04/1984, e, per quanto non evidenziato e/o in contrasto, valgono le disposizioni della succitata Circolare Regionale.

CAPO I – CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE EDILIZIO

Art. 2.1.1. - Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente

Gli interventi devono perseguire lo scopo di migliorare le condizioni di abitabilità, salvaguardando gli aspetti architettonici ed edilizi del patrimonio di antica formazione ed eliminando gli aspetti di contrasto ambientale del patrimonio edilizio di nuova formazione, pertanto, in adeguamento e maggior specificazione dei disposti di cui all'art. 28, art. 29, art. 30, art. 31, art. 32 e art. 33 del R.E. tipo, si dovranno osservare i seguenti orientamenti:

- a) per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente di antica formazione è fatto divieto:
 - 1. impoverire o eliminare gli elementi architettonici degli edifici, quali portali, logge, archi, volte, stipiti in pietra, cornici, affreschi;
 - 2. eliminare manufatti di arredo ambientale quali pozzi, fontane, recinzioni della tradizione locale;
 - 3. le parti compromesse vanno nel tempo adeguate in conformità all'esigenza di omogeneità ambientale ed architettonica.



b) per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente di recente formazione, ogni ulteriore intervento è sottoposto alla preliminare condizione di:

- sostituire quei materiali di finitura che appaiono fortemente e immotivatamente in contrasto con i materiali predominanti all'intorno;
- eliminare manufatti che costituiscono elemento di forte antagonismo con gli aspetti ambientali del contesto;

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

- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.;
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.;
- restauro e risanamento conservativo (RC) art. 2.1.4. distinto in:
 - restauro conservativo (RC1)
 - risanamento conservativo (RC2)
- ristrutturazione edilizia (RE) art. 2.1.5. distinta in:
 - ristrutturazione edilizia di tipo A (RE1)
 - ristrutturazione edilizia di tipo B (RE2)
- demolizione (D) e demolizione con ricostruzione (DR) art. 2.1.6.;
- ampliamento con o senza sopraelevazione (AS) art. 2.1.7.;
- mutamento di destinazione d'uso (MD) art. 2.3.1.;

Si fa riferimento alla Circolare Regionale n.5/SG/URB del 27/4/1984.

Art. 2.1.2. - Manutenzione ordinaria (MO)

Sono interventi di manutenzione ordinaria quelle opere definite al terzo comma, lettera a) dell'art. 13 della L.R. n. 56/77. Per l'esecuzione di tali interventi non è richiesta né autorizzazione, né concessione ma semplice comunicazione al Comune; la MO è effettuabile su tutti gli edifici esistenti, ad eccezione degli specifici provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi della L. n. 1089/39 e della L. n. 1497/39;

Agli effetti delle presenti norme, sono considerate opere di manutenzione ordinaria quelle specificate al punto 1.1. della Circolare Regionale n. 5/SG/URB del 27/4/1984.

Per gli immobili destinati ad attività industriale e ad artigianato di produzione, sono compresi nella manutenzione ordinaria gli interventi intesi ad assicurare la funzionalità e l'adeguamento tecnologico degli impianti produttivi esistenti, sempre che tali interventi non interessino le parti strutturali dello stabilimento, non ne mutino le caratteristiche e non comportino aumento della Superficie lorda di pavimento. In particolare rientrano nella definizione di manutenzione ordinaria le seguenti opere, fatte salve tutte le Autorizzazioni previste da Leggi di Settore:

- 1) costruzioni che non prevedono o non sono idonee alla presenza di manodopera, realizzate con lo scopo di proteggere determinati apparecchi quali: cabine per trasformatori o interruttori elettrici; cabine per valvole di intercettazione fluidi, site sotto o sopra il livello di campagna; cabine per stazioni di trasmissione dati e comandi per gruppi di riduzione, purché al servizio dell'impianto;
- 2) sistemi per la canalizzazione dei fluidi mediante tubazioni, fognature, ecc., realizzati all'interno dello stabilimento;
- 3) serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei fluidi o combustibili e relative opere;
- 4) installazione di pali porta tubi in metallo o conglomerato armato, semplici e composti;



- 5) passerelle di sostegni in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi;
- 6) trincee a cielo aperto, destinate a raccogliere tubazioni di processo e servizi, nonché canalizzazioni fognanti aperte e relative vasche di trattamento e decantazione;
- 7) basamenti, incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti;
- 8) attrezzature semifisse per carico e scarico da autobotti e ferro-cisterne (bracci di scarichi e pensiline);
- 9) attrezzature per la movimentazione di materie prime e prodotti alla rinfusa ed in confezione, quali nastri trasportatori, elevatori a tazze, ecc..

Art. 2.1.3. - Manutenzione straordinaria (MS)

Sono interventi di manutenzione straordinaria quelle opere definite al terzo comma, lettera b) dell'art. 13 della L.R. n. 56/77.

Agli effetti delle presenti norme, sono considerate opere di manutenzione straordinaria quelle specificate al punto 1.2. della Circolare Regionale n. 5/SG/URB del 27/4/1984.

Si richiamano comunque le norme e le disposizioni dell'art. 26 della L. 47/85 e della Circolare Ministeriale n. 3357 del 30/7/85, punto 10, ove applicabili.

Per gli immobili destinati ad attività industriali e ad artigianato di produzione sono compresi nella Manutenzione Straordinaria i seguenti interventi: opere a carattere precario o facilmente amovibili (garitte, chioschi per l'operatore di peso a bilico, per posti telefonici distaccati); opere relative a lavori eseguiti all'interno di locali chiusi; tettoie di protezione dei mezzi meccanici.

Art. 2.1.4. - Restauro conservativo (RC1) e Risanamento conservativo (RC2)

Sono interventi di restauro e risanamento conservativo quelle opere definite al terzo comma, lettera c) dell'art. 13 della L.R. n. 56/77.

Agli effetti delle presenti norme sono considerate opere di restauro conservativo e risanamento conservativo quelle specificate al punto 1.3. della Circolare Regionale n. 5/SG/URB del 27/4/1984.

Art. 2.1.5. - Ristrutturazione edilizia (RE)

Sono opere di ristrutturazione edilizia quelle opere definite al terzo comma, lettera d) dell'art. 13 della L.R. n. 56/77.

Sono previsti due tipi di ristrutturazione edilizia intesi a contemplare le peculiarità degli oggetti edilizi a cui si riferiscono. Essi sono:

- Ristrutturazione edilizia di tipo A (RE1)
- Ristrutturazione edilizia di tipo B (RE2)

Agli effetti delle presenti norme sono considerate opere di ristrutturazione edilizia quelle specificate al punto 1.4. della Circolare Regionale n. 5/SG/URB del 27/4/1984.

Si richiamano comunque le norme e le disposizioni dell'art. 26 della L. 47/85 e della Circolare Ministeriale n. 3357 del 30/7/85, punto 10, ove applicabili.

Sono altresì classificati come Ristrutturazione Edilizia i seguenti interventi:



- demolizione di alcuni elementi costitutivi l'edificio e la loro ricostruzione in posizione differente, rispetto all'assetto originario, a parità di volumetria esistente, al fine di assicurare la funzionalità e garantire la coerenza dell'edificio stesso con le destinazioni d'uso in progetto. Tali interventi possono prevedere anche la demolizione di corpi di fabbrica e bassi fabbricati interni ai cortili. Gli interventi di cui al presente alinea, devono riguardare non oltre 1/3 della volumetria e della superficie lorda di pavimento esistente;
- trasferimento di volumetria, esistente in fabbricati interni ai cortili e destinati ad autorimesse, nel corpo di fabbrica principale che, contestualmente alla loro demolizione, potrà essere ampliato di pari volumetria;
- la costruzione di piscine interne e campi da gioco, o similari modifiche nelle aree esterne dei fabbricati, non comportanti incrementi di volumetria;
- le modifiche interne dei fabbricati, entro volumi e sagome esistenti, comportanti aumenti di superficie lorda di pavimento, purché non vengano superati gli indici di edificabilità consentiti, fatta salva la normativa più specifica riportata negli articoli seguenti per particolari aree normative.

Art. 2.1.6. - Demolizione (D) e Demolizione con Ricostruzione (DR)

Gli interventi di cui al presente articolo sono quelle opere specificate al punto 1.5. della Circolare Regionale n. 5/SG/URB del 27/4/1984, che le presenti norme recepiscono integralmente.

Art. 2.1.7. - Nuova edificazione

Sono interventi di nuova edificazione quelli di nuova costruzione di edifici e manufatti e quelli di ampliamento e di sopraelevazione di edifici esistenti.

Agli effetti delle presenti norme sono recepite integralmente le definizioni contenute nella Circolare Regionale n. 5/SG/URB del 27/4/1984 relative ai punti: 2 - Interventi di nuova edificazione; 2.1. - Nuova costruzione; 2.2. - Ampliamento; 2.3. - Sopraelevazione, a cui vengono aggiunte le seguenti specificazioni:

a) Nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale (NCr)

Per tali interventi le modalità di attuazione (singola concessione o preventiva formazione di Piano Esecutivo) sono indicate dal Piano in cartografia e in normativa.

In relazione ai caratteri delle tipologie edilizie, sono da osservare le indicazioni delle specifiche Norme del Piano, laddove espresse, e le indicazioni del Regolamento Edilizio.

La Commissione Edilizia Comunale valuterà caso per caso la corrispondenza tra progetti presentati e le indicazioni del Piano e del Regolamento Edilizio.

Nel caso di installazione di pannelli solari sono ammesse forme di copertura connaturate all'installazione di tali apparati sempre e comunque nel rispetto dei valori compositivi ed estetici locali.

b) Nuova costruzione di fabbricati a destinazione produttiva secondaria - terziaria - agricola (NCp).

In relazione ai caratteri delle tipologie edilizie, sono da osservare i criteri di cui al Titolo IV del Regolamento Edilizio tipo.

Tutti gli interventi edilizi trattati nel presente punto b) ed i relativi impianti devono essere progettati e realizzati nel rispetto delle vigenti normative sui consumi energetici e sulle emissioni di sostanze inquinanti.



c) Nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza (NCa).

Sono costituiti, generalmente, da: autorimesse, laboratori per lavori di casa o hobbies; depositi di attrezzi agricoli; ricoveri per l'allevamento familiare di animali da cortile; tettoie e tutti i fabbricati destinati a recepire i bisogni collaterali alle attività residenziali. Essi sono definiti: interventi per opere costituenti pertinenza di edifici residenziali. I fabbricati in oggetto, se volti al soddisfacimento di fabbisogni di edifici esistenti e contenuti entro i limiti dimensionali sotto prescritti, non costituiscono volumetria, né superficie lorda utile, ma solo superficie coperta, ogni eccedenza conta come superficie lorda utile e quindi anche come volume.

Le prescrizioni da osservare per l'esecuzione delle autorimesse sono le seguenti:

- le dimensioni di ciascun posto macchina in autorimessa non interrata non possono eccedere i mq. 1,00 di superficie utile ogni 10 mc. di costruzione residenziale cui risultino annesse (eventuali eccedenze vanno calcolate in volumetria); inoltre, in base a documentato fabbisogno pregresso, è possibile l'edificazione di un'autorimessa non interrata per ogni famiglia, anche in deroga ai parametri di cui sopra, fino ad un massimo di mq. 25,00 di S.L.P.;
- nei casi di nuova costruzione di edifici residenziali mediante concessione edilizia semplice, le autorimesse sono ammesse se sottostanti all'edificio principale o inserite organicamente nella struttura edilizia di questo. Nei casi di nuova costruzione di edifici residenziali, subordinata alla preventiva formazione di Piano Esecutivo, le autorimesse potranno essere previste sia sottostanti agli edifici principali, sia staccate da essi, purché concentrate in apposita costruzione interrata o seminterrata con copertura piana, attrezzata a giardino, con riporto di terra dello spessore minimo di cm. 30, dolcemente raccordato al terreno circostante su tutti i lati escluso quello di accesso.
- nei casi di intervento in edifici esistenti, sono consigliate tipologie di semplice fattura addossate all'edificio principale, laddove non sono utilizzabili i locali esistenti al piano terreno o seminterrato per ricavare autorimesse. Il tipo di copertura dei nuovi volumi sarà simile a quello dell'edificio principale;
- le autorimesse devono essere in muratura con l'esclusione di lamiere; le autorimesse esistenti, purché debitamente autorizzate, possono subire trasformazioni solo per essere adeguate alle presenti norme;
- nel caso di più di una autorimessa su di un medesimo lotto sono *consigliate* autorimesse a schiera di identico carattere architettonico, laddove consentito dalle norme di Piano;
- in tutte le aree a destinazione residenziale, è consentita la nuova costruzione di autorimesse interrate, anche non pertinenti ad un edificio principale e senza limiti di S.L.P., a condizione che l'intervento garantisca il decoro e l'inserimento ambientale delle aree esterne soprastanti e marginali.

Le prescrizioni da osservare per l'esecuzione di fabbricati accessori, non destinati ad autorimesse, sono le seguenti:

- laboratori di casa, depositi di attrezzi agricoli per il giardinaggio, ricoveri per l'allevamento di animali da cortile laddove consentito, serre per gli orti di casa: la dimensione complessiva del fabbricato contenente una o più delle destinazioni in oggetto non può superare i mq. 25,00 lordi per un'altezza all'intradosso non superiore a mt. 2,50; i fabbricati esistenti, purché debitamente autorizzati, possono subire trasformazioni solo per adeguarsi alle presenti norme; I parametri relativi alle distanze da osservare nella nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza (NCa) di cui ai precedenti punti sono i seguenti:



- distanza minima dai confini nel rispetto delle norme del Codice Civile;
 - visuale libera minima non inferiore a mt. 3,00, oppure in aderenza all'edificio principale.
- Non sono ammessi i fabbricati accessori che presentano forme e finiture in contrasto con i caratteri tipologici predominanti all'intorno.

Il Comune, dopo l'approvazione del Piano, potrà elaborare uno o più progetti standard da proporre come modelli di riferimento per l'esecuzione di dette opere.

d) Ampliamento o ampliamento con sopraelevazione (AS)

Sono gli interventi rivolti alla realizzazione di volumetrie aggiuntive di edifici esistenti. Negli edifici a destinazione residenziale l'ampliamento può comportare la formazione di nuove unità immobiliari, in quanto situazione sempre ammessa dalle Norme del Piano. La tipologia dell'edificio (uni-bifamiliare o plurifamiliare) è quella che risulta prima dell'intervento.

CAPO II - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE URBANISTICO

Art. 2.2.1. - Ristrutturazione urbanistica (RU)

Sono gli interventi definiti al punto e) del terzo comma dell'art. 13 della L.R. n. 56/77.

Tali interventi sono sempre subordinati alla preventiva formazione e approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo ed hanno l'obiettivo di qualificare l'impianto urbanistico esistente.

Gli interventi di dettaglio previsti nell'ambito della RU sono quelli descritti al Capo I precedente.

Art. 2.2.2. - Nuovo impianto (NI)

Sono gli interventi di cui al punto g) del terzo comma dell'art. 13 della L.R. n. 56/77.

Per quanto riguarda i caratteri architettonici e le tipologie ammesse per le nuove costruzioni, laddove non specificato dal P.R.G. si rimanda agli articoli di cui al Capo I precedente.

Sono ammessi interventi di nuovo impianto a condizione che le aree siano dotate di opere di urbanizzazione o vi siano impegni di dotazione in modo connaturato agli interventi edilizi.

L'intervento di NI deve prevedere la realizzazione o l'adeguamento delle opere di urbanizzazione necessarie a rendere l'insediamento autosufficiente, e può comportare sia la modifica della destinazione d'uso in atto, in conformità alle prescrizioni di Piano, sia la sistemazione del suolo.

CAPO III - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO CON MODIFICA D'USO DEL SUOLO E DEGLI EDIFICI ED ALTERAZIONE DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO

Art. 2.3.1. - Modifica di destinazione d'uso degli edifici (MD)

Costituisce mutamento di destinazione d'uso, subordinato a Concessione, il passaggio, anche senza opere edilizie, dall'una all'altra delle seguenti categorie:

- a) destinazioni residenziali;



- b) destinazioni produttive, industriali o artigianali;
- c) destinazioni commerciali;
- d) destinazioni turistico - ricettive;
- e) destinazioni direzionali;
- f) destinazioni agricole.

La modifica di destinazione d'uso può avvenire per singole parti di un medesimo immobile.

Ai fini dell'ampliamento previsto dal primo comma dell'art. 48 della L.R. n. 56/77, si precisa che l'ammissibilità di mutamento di destinazione d'uso, senza autorizzazione o concessione edilizia per unità immobiliari non superiori a 700 mc., dovrà essere subordinata alle seguenti condizioni:

- che la nuova destinazione sia fra quelle proprie o ammesse per l'area in oggetto ed alle condizioni specifiche previste, con esclusione quindi delle destinazioni in contrasto;
- che la nuova destinazione non comporti alcun incremento del carico urbanistico;
- che non vengano eseguite opere edilizie, ad eccezione della manutenzione ordinaria (MO);
- che la nuova destinazione non comporti attività ed usi per i quali la legislazione vigente preveda l'osservanza di norme di sicurezza specifiche (antincendio, antinquinamento, ecc.).

Nei casi in cui non si verificano tutte contemporaneamente le condizioni sopra esposte, per la modifica di destinazione d'uso occorre la concessione edilizia.

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

Per modifica di destinazione d'uso si intende anche il caso in cui un immobile subisce processi di parcellizzazione tendenti a creare un numero diverso di unità immobiliari, in aumento o in diminuzione, rispetto allo stato di fatto.

La modifica di destinazione d'uso non soggetta ad autorizzazione o concessione deve essere comunque subordinata a preventiva comunicazione al Comune.

Art. 2.3.2. - Modifica di destinazione d'uso del suolo

Il suolo subisce modifica di destinazione d'uso nel momento in cui con opere, manufatti, attività che si installano, interventi di sfruttamento delle risorse del suolo o del sottosuolo (con l'eccezione dell'avvicendamento delle colture agrarie) serve per attività ed usi diversi dai precedenti.

La modifica di destinazione è connaturata alla concessione per gli interventi di carattere edilizio ed urbanistico di cui ai Capi I e II del presente Titolo; negli altri casi la disciplina è istituita dagli artt. 48, 54 e 55 della L.R. n. 56/77, nonché dall'art. 56 della medesima Legge per quanto attiene agli interventi soggetti ad autorizzazione.

Si richiamano comunque le disposizioni dell'articolo 25 della Legge 47/85.

Art. 2.3.3. - Sistemazione del suolo e del luogo

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



Sono comunque da osservare gli orientamenti di cui al Titolo IV del Regolamento Edilizio.

Art. 2.3.4. - Coltivazione di cave

L'apertura di cave, l'eventuale riattivazione di quelle inattive, la coltivazione di quelle già attive è disciplinata dalle Leggi Regionali di settore.

L'Amministrazione Comunale, per le aree di ex-cava, può imporre il recupero ambientale ai proprietari dei terreni utilizzati, in specie se sussistono situazioni di potenziale dissesto idrogeologico o di inquinamento freatico zonale.

Art. 2.3.5. - Recinzioni e muri di contenimento

Fatte salve le prescrizioni di cui al Titolo V del Regolamento Edilizio tipo (art. 43 e art. 52), specificazioni e integrazioni ulteriori sono contenute nel Regolamento Edilizio Comunale.

Art. 2.3.6. - Coltivazione del riso

La coltivazione del riso in Provincia di Novara è disciplinata dal Regolamento generale approvato con regio decreto 29/03/1908 n. 157 e del Testo Unico delle Leggi Sanitarie 27/07/1934, n. 1265 dalle disposizioni di legge relative alla disciplina del lavoro in risaia nonché dal Regolamento Speciale approvato con DPR 03/03/1970, n. 1410 "Regolamento Speciale per la coltivazione del riso nella Provincia di Novara" che prescrive per tali colture, distanze minime dagli aggregati di case con popolazione.



TITOLO III - CLASSIFICAZIONE DEGLI USI DEL SUOLO

Art. 3.0.1. - Generalità

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

Le principali classi di uso del suolo stabilite dal P.R.G. sono le seguenti:

- usi pubblici
- usi residenziali
- usi produttivi del settore secondario, artigianato di produzione e attività industriali
- usi terziari commerciali, artigianato di servizio, direzionali,
- usi turistici, per la cultura e il tempo libero, per la cura della salute
- usi agricoli

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

Laddove non specificatamente citate, si intendono richiamate le norme generali relative agli usi del suolo di cui ai seguenti articoli della L.R. n. 56/77:

- artt. 21 relativamente agli standards urbanistici;
- art. 25 relativamente alle attività agricole;
- art. 26 relativamente alle attività produttive industriali, artigianali, commerciali e terziarie.

CAPO I - AREE PER USI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO

Art. 3.1.1. - Standards urbanistici a livello comunale

Le destinazioni specifiche delle aree, nel rispetto degli standards di legge, sono graficamente illustrate negli elaborati del Piano, salvo quelle per le quali il reperimento può risultare prescritto attraverso la normativa. In sede di attuazione di interventi edilizi privati mediante concessione edilizia convenzionata o P.E.C., le aree da destinare a standards urbanistico potranno essere dismesse o rimanere private di uso pubblico su disposizione del Sindaco, sentita la C.U. del Comune e nel rispetto di quanto stabilito dalla convenzione approvata dal Consiglio Comunale. *Le aree destinate a rimanere private di uso pubblico, non potranno complessivamente eccedere i 7 mq per abitante, così come previsto al punto 1) del 1° comma dell'art 21 della LR 56/77 smi.*

Le aree indicate per servizi dalla Legislazione nazionale e regionale vigente rappresentano una dotazione minima che può essere elevata a seconda delle particolari individuazioni, prescritte dal Piano, nell'ambito di Strumenti Urbanistici Esecutivi e di Concessioni Edilizie Convenzionate ex art. 49, comma 5, della L.R. n. 56/77.

L'intervento sulle aree a servizi pubblici è riservato in via principale alla Pubblica Amministrazione o agli Enti Istituzionalmente competenti.

E' ammesso l'intervento diretto del privato per la realizzazione di strutture di uso pubblico solo previa redazione di specifica convenzione regolante il regime giuridico del suolo, nonché le modalità e le forme di utilizzazione del bene che garantiscono la fruibilità pubblica.

In tutte le aree per servizi sono sempre ammessi parcheggi pubblici o afferenti le attività di servizio insediate.



In caso di realizzazione di autorimesse interrato, pubbliche o private o di altri servizi nel sottosuolo, il progetto deve prevedere la sistemazione del soprassuolo destinato a servizi secondo le destinazioni di Piano. In particolare, nelle aree che il Piano destina a verde pubblico la realizzazione di parcheggi in sottosuolo è ammessa e deve garantire un riporto di terra sufficiente alla realizzazione del verde e delle alberature. La realizzazione di parcheggi privati è ammessa nel sottosuolo di aree vincolate a servizi pubblici, subordinatamente ad apposito atto di convenzionamento con il Comune.

Sugli edifici esistenti, ricadenti in tutto o in parte in aree destinate a servizio pubblico o viabilità, se in contrasto con le destinazioni di Piano sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza cambio di destinazione d'uso.

In tutti i casi in cui risulta necessario reperire aree per standards urbanistici al servizio di interventi residenziali, produttivi, terziari o direzionali, la superficie da destinare a parcheggio di uso pubblico potrà essere utilmente reperita in apposite attrezzature multipiano nonché nella struttura degli edifici e loro copertura. Quest'ultima potrà anche essere allestita a verde di uso pubblico.

Le destinazioni specifiche previste sono le seguenti:

a) al servizio degli insediamenti residenziali;

- aree con attrezzature per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo e altre scuole) per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e tipologiche sono disciplinate dalle Leggi in materia; in mancanza di esse la superficie coperta non potrà essere superiore al 50% della superficie del lotto di pertinenza e l'altezza degli immobili non superiore a mt. 10,00; le distanze minime dalle strade, dai confini e tra i fabbricati dovranno essere stabilite in conformità alle prescrizioni di cui all'art. 9 del D.M. n. 1444/69, nonché ai sensi del D.L. n. 285 del 30-4-92, integrato con D.L. n. 360 del 10-9-93 e DPR n. 495 del 16-12-92 integrato con DPR n. 147 del 26-4-93;
- aree a parco per il gioco e lo sport destinate alla creazione di parchi pubblici, attrezzature per il gioco, nonché attrezzature sportive;
- aree per parcheggi destinati alla creazione di posti macchina in superficie, autosilos, o all'installazione di autorimesse interrato;
- in tutte le aree descritte ai punti precedenti, eccetto le aree per l'istruzione e le aree per parcheggi destinati alla creazione di posti macchina in superficie, possono essere realizzati, dietro approvazione del Consiglio Comunale, da Enti, Associazioni di interesse pubblico e privati, anche attrezzature per il tempo libero, tramite concessione in diritto di superficie e la stipula di una convenzione che contempli le modalità di utilizzazione e di servizio delle attrezzature da parte della collettività e la cessione gratuita dell'immobile e dei manufatti al Comune, allo scadere della convenzione, il tutto secondo i disposti di Legge in vigore.

Nelle aree di cui sopra gli interventi ammissibili potranno essere attuati mediante autorizzazione o concessione semplice.

b) al servizio degli insediamenti produttivi industriali ed artigianali:

- la dotazione minima di aree per attrezzature al servizio di nuovi insediamenti produttivi è stabilita in misura del 20% della superficie territoriale individuata dal Piano, la destinazione specifica delle medesime è decisa dal Comune;
- per gli impianti esistenti non dotati di aree per pubbliche attrezzature, nel caso di interventi con ampliamento o di ristrutturazione con ampliamento, la misura della



- dotazione non sarà inferiore al 20% della superficie fondiaria complessiva di pertinenza dell'impianto;
- le aree occorrenti al reperimento degli standards possono anche essere localizzate in adiacenza al lotto di competenza o esternamente, purché ricadenti nell'ambito di aree appositamente vincolate dal Piano per le attrezzature in oggetto, da cedere gratuitamente al Comune.
 - quanto specificato nei punti precedenti non vale per le aree soggette a piani esecutivi, per le quali il Piano prescrive norme particolari;
 - le aree di cui al presente comma, necessarie alla dotazione di standard urbanistici per impianti esistenti e loro ampliamenti, possono rimanere in proprietà privata assoggettate ad uso pubblico. Detto uso dovrà essere disciplinato da apposita Convenzione.
- c) al servizio degli insediamenti direzionali, commerciali, terziari, per la cultura, il tempo libero e la cura della salute, e destinati alla erogazione di servizi privati aperti al pubblico:
- la dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti non dovrà scendere al di sotto del 100% della superficie lorda di pavimento dei nuovi edifici previsti, ovvero della superficie lorda di pavimento adibita "ex novo" a tali destinazioni d'uso;
 - per gli impianti esistenti, nel caso di interventi di ampliamento che consentano il superamento di una S.L.P. complessiva di mq. 400, è richiesto, per motivi d'interesse pubblico, il reperimento di aree per le attrezzature in oggetto, se già non disponibili o dismesse, in misura minima del 100% della superficie lorda di pavimento destinata all'attività, esistente e prevista;
 - le aree occorrenti dovranno essere reperite preferibilmente in adiacenza all'impianto, comunque non oltre una distanza di mt. 100 dai confini dell'area di pertinenza;
 - le attività terziarie, commerciali e direzionali, dichiarate dal Piano compatibili con il tessuto residenziale, esistenti, o in previsione nella normativa specifica dell'area residenziale, sono da considerare teoricamente già dotate di standards urbanistici, salvo eccezioni contemplate esplicitamente dalle specifiche disposizioni delle presenti Norme

Le opere a rete di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta di cui all'art. 51 della L.R. n. 56/77 alle lettere a), d), e), f), g), v), b), n), o), p), r), u), possono essere realizzate anche su aree ad esse non specificamente destinate, in accordo con la proprietà prescindendo dalle destinazioni del suolo e dai valori assegnati dal P.R.G. ai parametri urbanistici ed edilizi, salvo le distanze dai confini e dalle strade, e nel rispetto di ulteriori prescrizioni contenute nella Concessione Edilizia e finalizzate alla conservazione delle preesistenze ambientali.

La dotazione di standards urbanistici al servizio delle destinazioni commerciali è disciplinata anche dai disposti della L.R. n. 28/99 e della D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/99.

Le destinazioni specifiche di cui sopra possono essere variate in fase attuativa e nell'ambito dei servizi sociali e delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico con le procedure previste dalla L. n. 1/78 e, laddove consentito, con le procedure dell'art. 17, ottavo comma della L.R. n. 56/77.

Art. 3.1.2. - Aree per impianti urbani

Sono le aree destinate o da destinare ad impianti cimiteriali, a pubbliche discariche controllate, ad impianti di depurazione, ad impianti tecnici eseguiti da enti pubblici o enti privati che gestiscono impianti di uso pubblico, eliporti, stazioni per autolinee.



Le aree individuate dal Piano sono edificabili in attuazione delle specifiche destinazioni previste, secondo le norme stabilite da Leggi di settore, o, in assenza, in base al fabbisogno proprio del servizio da erogare.

Per impianti che richiedono un volume (V) superiore ai 100 mc. l'indice di densità fondiaria non potrà essere superiore a 1,00 mc/mq e il rapporto di copertura avrà come parametro massimo 0,33 mq/mq.

Le opere di urbanizzazione primaria e indotta, di cui all'art. 51 della L.R. n. 56/77, possono essere realizzate anche su aree ad esse non specificamente destinate dal Piano, purché già di proprietà di Enti pubblici, o destinate a pubbliche attrezzature, o di entità non superiore a 50 mq. di superficie fondiaria in accordo con la proprietà.

Le suddette opere prescindono dai valori assegnati dal Piano ai parametri urbanistici ed edilizi, salvo le distanze dai confini e dalle strade e nel rispetto dei vincoli di tutela ambientale esistenti o previsti.

Tutti gli interventi citati nel presente articolo sono soggetti a concessione gratuita. Nelle aree di cui al presente articolo sono assentibili interventi, a carico di privati, convenzionati con il Comune, purché finalizzati all'erogazione di servizi di pubblica utilità.

Art. 3.1.3. - Aree per la viabilità

Il Piano individua le aree destinate alla viabilità esistente ed in progetto. I tracciati progettati possono subire variazioni, in sede di progetto tecnico esecutivo, motivate da specifiche esigenze tecniche senza che queste costituiscano variante al Piano, dette variazioni costituiranno variante al Piano allorquando interesseranno aree esterne alle specifiche fasce di rispetto individuate dalla cartografia. Nelle aree urbanizzate le variazioni consentite ai tracciati previsti dalla cartografia di progetto del Piano non potranno eccedere i mt. 3,00 senza costituire Variante al P.R.G. Le modeste variazioni consentite possono aggiungere superficie a destinazione stradale pubblica, ma non sottrarla alle individuazioni planimetriche del Piano. Le intersezioni stradali, gli incroci, gli innesti ed in genere i manufatti relativi all'uso della strada, saranno definiti in sede di progetto tecnico esecutivo anche per quanto attiene l'occupazione del suolo, senza comportare variante al Piano.

Le opere di più rilevante importanza in materia di viabilità potranno essere oggetto di approfondimento all'interno di accordi di programma ai sensi dell'articolo 24 della L. n. 42/1990.

Le disposizioni di cui al presente articolo sono da ritenersi valide nei limiti di quanto disposto dal Nuovo Codice della Strada.

Il Piano individua in cartografia le strade interpoderali esistenti nel territorio a destinazione agraria. Le recinzioni in territorio a destinazione agricola potranno essere realizzate a distanza di almeno mt. 1,00 dal ciglio delle strade interpoderali esistenti.

CAPO II - USI RESIDENZIALI

Art. 3.2.1. - Centro storico – Aree sature dei nuclei storici

Il Piano individua, ai sensi dell'art. 24 della L.R. n. 56/77, il Centro Storico.

Gli interventi all'interno del perimetro del C.S., individuato ai sensi dell'art. 24 della LR 56/77 smi, sono subordinati al parere vincolante della Commissione per i Beni culturali e Ambientali di cui all'art. 91 bis della LR 56/77smi



Le destinazioni d'uso proprie ammesse e in contrasto, per il Centro Storico, sono le seguenti:

- destinazioni d'uso proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali, i servizi sociali e le attrezzature pubbliche private di interesse collettivo;
- destinazioni d'uso ammesse: le attività culturali, ricreative e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive; artigianato di servizio che si possa svolgere anche in unità immobiliari di carattere residenziale se non nocivo o molesto, usi agricoli esistenti alla data di adozione del Piano compatibili con l'uso residenziale dell'intorno abitato;
- destinazioni d'uso in contrasto: usi agricoli (stalle) e artigianato di servizio, o di produzione, giudicati nocivi o molesti su parere del Sindaco, sentita la C.E. e l'ufficio di igiene pubblica della A.S.L. competente; attività industriali.

Il Piano prescrive la preventiva formazione di S.U.E., a cui demanda ogni previsione di dettaglio.

Il S.U.E. dovrà prevedere:

- la tutela dei complessi storico-artistici tramite interventi di qualificazione ambientale e urbana;
- il graduale trasferimento delle attività agricole in atto, non compatibili con l'intorno residenziale, e il recupero a fini residenziali degli immobili lasciati liberi;
- le parti di tessuto edilizio da sottoporre a interventi di recupero, tendenti ad una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente;
- una sufficiente dotazione di pubbliche attrezzature, dimensionate sulle previsioni di insediabilità di attività residenziali, commerciali e terziarie.

A tal fine il S.U.E. potrà articolare i seguenti parametri urbanistici:

- Indice Fondiario = pari all'esistente con incremento di volumetria del 10%;
- Standards Urbanistici = 18 mq. per ogni abitante teorico insediabile aggiuntivo, da reperirsi anche in zone ubicate all'esterno del Centro Storico, in aree normative a destinazione residenziale, entro una fascia profonda mt. 50 dal limite del suo perimetro, a condizione che ne sia garantita agevole accessibilità;
- gli insediamenti commerciali e terziari con S.L.P. inferiore a mq. 300 sono da considerare già teoricamente dotati di standards urbanistici, anche nel caso di formazione di nuovi insediamenti per cambio di destinazione d'uso;
- gli insediamenti commerciali e terziari con S.L.P. superiore a mq. 300 dovranno garantire almeno l'80% della S.L.P. per standards urbanistici. Le superfici per aree a servizi potranno essere recuperate in strutture multipiano, anche interrato o ubicate all'esterno del Centro Storico, in aree normative a destinazione residenziale, entro una fascia profonda mt. 50 dal limite del suo perimetro, a condizione che ne sia garantita agevole accessibilità.

In attesa dell'entrata in vigore del S.U.E., il Piano prescrive, per ogni singolo edificio, i tipi di intervento ammissibili, tramite planimetria in scala 1: 1.000.

Fino all'approvazione del S.U.E. sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso, unicamente per realizzare nuove destinazioni classificate dal presente articolo come proprie e come ammesse, e sistemazioni delle aree di pertinenza degli edifici conformemente a quanto disposto ai precedenti : art. 2.1.1., punto a); art. 2.1.7. punto c), secondo comma, sesto trattino. Sono sempre consentite attività commerciali e terziarie nei locali seminterrati, a piano terreno, al primo piano degli edifici.

Il perimetro del S.U.E. (P.P.E. o Piano di Recupero) può essere esteso all'intero territorio del Centro Storico o a parti di esso, così come evidenziate nelle planimetrie del P.R.G..



Il perimetro dei P. di R. di libera iniziativa può essere limitato a parti di tessuto edilizio costituite da una pluralità di organismi edilizi circondati da strade pubbliche o da un singolo organismo edilizio avente volumetria esistente non inferiore a mc. 1.500.

In attesa dell'entrata in vigore del S.U.E. o del P. di R., possono essere assentiti, mediante semplice autorizzazione o concessione edilizia a seconda dei casi, gli interventi edilizi, individuati per ogni singolo edificio da apposita cartografia di Piano, secondo la seguente classificazione:

A) Edificio di interesse storico-architettonico da sottoporre a restauro e conservazione;

Si tratta di edifici nati storicamente per funzioni auliche o collegati un tempo ad usi urbani rappresentativi, e che tuttora ne costituiscono testimonianza di valore architettonico.

Per essi sono ammessi interventi di MO, MS, RC1, RC2, senza modifica volumetrica e riguardante esclusivamente le parti interne degli edifici.

Gli interventi ammessi sui fabbricati di cui alla presente categoria saranno condizionati ad una verifica di corrispondenza ai seguenti elementi:

a) sono ammessi esclusivamente intonaci esterni di calce o cemento liscio, muratura in pietra a vista o i mattoni, nel rispetto rigoroso delle tipologie dell'architettura spontanea locale; sono da sottoporre a restauro gli affreschi esistenti, anche se in parte degradati; sono esclusi tutti i tipi di rivestimenti esterni, tranne quelli in legno, stucchi, laterizio o pietra purché essi si attengano rigorosamente ai caratteri stilistici dell'architettura storica o spontanea locale;

b) coperture in tegole curve di laterizio o coppi tradizionali; nel caso di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (che non comportino interventi sull'orditura primaria e secondaria del tetto) è ammesso il mantenimento del tipo di copertura esistente;

c) i serramenti esterni devono essere in legno. Sono ammesse esclusivamente persiane o antoni con l'esclusione delle tapparelle avvolgibili.

d) le ringhiere esterne dovranno essere in legno o ferro secondo le forme e i disegni tipici dell'architettura storica o spontanea;

e) le scale esterne avranno gradini in pietra, in laterizio o struttura in legno. Sono escluse le scale in ferro.

Nel caso in cui l'avente titolo a richiedere l'intervento dovesse adeguare l'immobile a usi residenziali che presuppongono modificazioni di carattere funzionale, allora potranno essere concessi interventi di RE1, limitatamente alle parti interne, a condizione che gli interventi siano eseguiti con materiali, tipologie e tecniche costruttive della tradizione locale, nel rispetto delle norme del Codice Civile.

Gli interventi richiesti per edifici classificati ai sensi della L. 490/98 potranno contenere variazioni alle presenti norme solo se debitamente autorizzati dalla Soprintendenza ai Monumenti.

B) Edificio di interesse ambientale con elementi di pregio da sottoporre a interventi di restauro e conservazione e ristrutturazione interna;

Si tratta di edifici in cui è tuttora riconoscibile l'antico impianto edilizio che conserva, in alcune parti, elementi di interesse storico-architettonico.

Per essi sono ammessi interventi di MO, MS, RC1, RC2, RE senza modifica volumetrica e riguardante esclusivamente le parti interne degli edifici.



Gli interventi ammessi sui fabbricati di cui alla presente categoria saranno condizionati ad una verifica di corrispondenza ai seguenti elementi:

- a) sono ammessi esclusivamente intonaci esterni di calce o cemento liscio, muratura in pietra a vista o i mattoni, nel rispetto rigoroso delle tipologie dell'architettura spontanea locale; le tinteggiature esterne dovranno adeguarsi ai caratteri cromatici fissati dai prototipi espressamente approvati dal Consiglio Comunale; sono ammessi tipi di rivestimenti esterni, oltre a quelli in legno, laterizio o pietra, purché si attengano rigorosamente ai caratteri stilistici dell'architettura spontanea locale;
- b) coperture in tegole curve di laterizio o coppi tradizionali; nel caso di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (che non comportino interventi sull'orditura primaria e secondaria del tetto) è ammesso il mantenimento del tipo di copertura esistente; gli eventuali abbaini dovranno avere forme e dimensioni che si attengano ai caratteri stilistici dell'architettura spontanea locale.
- c) sono ammesse arcate e archi solo se presenti nell'intorno edificato e se realizzati nel rigoroso rispetto delle tipologie e dei materiali costruttivi tradizionali;
- d) i serramenti esterni devono essere in legno o in materiali compatibili con i caratteri stilistici dell'architettura locale. Sono ammesse persiane o antoni con l'esclusione delle tapparelle avvolgibili.
- e) le ringhiere esterne dovranno essere in legno o ferro secondo le forme e i disegni tipici dell'architettura spontanea;
- f) le scale esterne avranno gradini in pietra, in laterizio o struttura in legno. Sono escluse le scale in ferro, ad eccezione di quelle a servizio di impianti tecnici.

Nel caso in cui l'avente titolo a richiedere l'intervento dovesse adeguare l'immobile a funzioni residenziali che presuppongono maggior spazio e volumetria per adeguamento igienico funzionale, allora potranno essere concessi interventi di RE2, con ampliamento non superiore al 5% della volumetria esistente già utilizzata per destinazioni residenziali, a condizione che gli interventi siano eseguiti con materiali, tipologie e tecniche costruttive della tradizione locale, nel rispetto delle norme del Codice Civile.

C) Edificio di interesse ambientale con elementi di pregio in stato di degrado da sottoporre ad interventi di recupero;

Si tratta di edifici in cui è tuttora riconoscibile l'antico impianto edilizio, a prevalente destinazione rurale, che mostra, in alcune parti, elementi di pregio in stato di degrado, da sottoporre a interventi di recupero.

Per essi sono ammessi interventi di MO, MS, RC1, RC2, RE1, con modifica volumetrica, non superiore al 5% del volume esistente, al solo fine dell'adeguamento igienico sanitario.

Gli interventi ammessi sui fabbricati di cui alla presente categoria saranno condizionati ad una verifica di corrispondenza ai seguenti elementi:

- a) sono ammessi esclusivamente intonaci esterni concepiti nel rispetto rigoroso delle tipologie dell'architettura spontanea locale; le tinteggiature esterne dovranno adeguarsi ai caratteri cromatici fissati dai prototipi espressamente approvati dal Consiglio Comunale;
- b) coperture in tegole curve di laterizio o coppi tradizionali; nel caso di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (che non comportino interventi sull'orditura primaria e secondaria del tetto) è ammesso il mantenimento del tipo di copertura esistente; gli eventuali abbaini dovranno avere forme e dimensioni che si attengano ai caratteri stilistici dell'architettura spontanea locale.



- c) sono ammesse arcate e archi solo se presenti nell'intorno edificato e se realizzati nel rigoroso rispetto delle tipologie e dei materiali costruttivi tradizionali;
- d) i serramenti esterni devono essere in legno o rivestiti in legno. Sono escluse le tapparelle avvolgibili.
- e) le ringhiere esterne dovranno essere sistemate secondo le forme e i disegni tipici dell'architettura spontanea;
- f) le scale esterne avranno gradini in pietra o in laterizio, struttura in legno o cemento rivestito con materiali tipici della tradizione locale.

Tutti gli interventi dovranno essere eseguiti con materiali, tipologie e tecniche costruttive della tradizione locale, nel rispetto delle norme del Codice Civile.

D) Edifici con elementi dell'architettura spontanea locale da riconvertire ad usi terziari o residenziali con interventi di recupero funzionale e ristrutturazione;

Si tratta di edifici con elementi di modesto interesse ambientale, a volte in stato di abbandono o già ristrutturati in epoche recenti mediante interventi edilizi non sempre rispettosi delle caratteristiche tipologiche qualificanti presenti all'origine. Detti edifici mostrano, per la loro particolare consistenza e ubicazione nel tessuto edilizio esistente, una chiara vocazione ad ospitare attività coerenti con la destinazione residenziale e terziaria presente all'intorno.

Per essi sono ammessi interventi di MO, MS, RC1, RC2, RE1, RE2 con modifica volumetrica, non superiore al 10 % del volume esistente, al solo fine dell'adeguamento funzionale e igienico sanitario.

Valgono complessivamente le norme di cui alla categoria C) descritte alle lettere a), b), c), d), e), f); gli interventi ammissibili dovranno essere rivolti al recupero dei caratteri stilistici preesistenti. Gli ampliamenti volumetrici consentiti, nel rispetto delle norme del Codice Civile, potranno essere assentiti a condizione che il progetto venga esteso all'intero immobile così come campito in cartografia Tav. n. 2Pa al fine di garantire una integrazione tipologica nel contesto ambientale.

Per tali edifici non è ammesso alcun intervento di ristrutturazione volto a ripristinare l'uso agricolo di stalla o fienile.

Se, tramite il recupero di volumetrie sottoutilizzate o abbandonate, il progetto edilizio propone un incremento di capacità insediativa o un incremento di unità immobiliari rispetto alla situazione esistente al momento dell'adozione del Piano, allora sarà necessario prevedere una dotazione di autorimesse per posti auto privati non inferiore a mq 20/posto auto per ogni tre nuovi vani oggetto di recupero. Nel caso in cui fosse accertata e documentata la non disponibilità di spazi idonei all'allestimento di posti auto privati, allora sarà consentita la monetizzazione di tali spazi.

Gli interventi ammissibili per la conservazioni di destinazioni agricole in atto alla data di adozione del Piano saranno condizionati da una verifica in corrispondenza ai seguenti elementi:

- a) intonaci, murature in pietra a vista, o, se intonacate, con intonaco di cemento rustico fratazzato, esclusa quindi ogni qualsivoglia tinteggiatura o rivestimento non compatibili con la tradizione costruttiva locale;
- b) copertura in tegole di laterizio tradizionale;



c) non sarà consentita l'apertura di finestre a meno che l'uso specifico dell'edificio richieda qualche forma di aerazione; in tal caso le finestre dovranno essere quadrate, con misure non superiori a cm. 60 x 60 e non saranno ammessi scuri o altri sistemi di chiusura.

E) Fabbricati di servizio annessi alla residenza o ad altre attività, privi di interesse ambientale;

Si tratta di edifici accessori o di servizio, privi di interesse ambientale, di recente costruzione o costruiti in modo tale non possedere caratteristiche di pregio dell'architettura spontanea locale.

Sono consentiti, con semplice autorizzazione o concessione edilizia:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia che riguardino esclusivamente opere interne;
- interventi di ristrutturazione, limitata alle parti interne, di edifici con destinazione in atto a carattere produttivo, commerciale o agricolo.
- gli interventi ammessi sui fabbricati dovranno attenersi alle prescrizioni tipologiche descritte alle lettere a), b), d), f), della precedente categoria C);

F) Edifici recenti o ristrutturati privi di interesse storico-ambientale;

Si tratta di edifici privi di interesse ambientale, di recente costruzione o già ristrutturati in modo tale non possedere più alcuna caratteristica di pregio dell'architettura spontanea locale.

Sono consentiti, con semplice autorizzazione o concessione edilizia:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia che riguardino esclusivamente opere interne;

Nel caso in cui l'avente titolo si impegni a ripristinare l'immagine architettonica originaria dell'edificio, sono consentiti interventi di ampliamento non superiore al 10% del volume esistente. In tal caso valgono complessivamente le norme di cui alla categoria C) descritte alle lettere a), b), c), d), e), f).

G) Manufatti o parti di edifici con caratteristiche ambientali deturpanti;

Sono le superfetazioni edilizie in contrasto con l'immagine dei luoghi. Ogni intervento su edifici, nella cui pertinenza esistono superfetazioni edilizie, è subordinato alla preventiva demolizione delle stesse; per esse non potrà essere ammessa la ricostruzione.

H) Verde privato vincolato;

Il Piano individua, con apposito simbolo grafico, le aree pertinenti di edifici esistenti o in progetto dotate di valore ambientale o di un particolare allestimento botanico degno di interesse e tutela. Nelle aree individuate ai sensi del presente articolo è fatto obbligo di conservare l'assetto botanico esistente, i percorsi pedonali e gli arredi a giardino esistenti. Non sono consentiti interventi volti a realizzare bassi fabbricati o nuovi locali accessori alla residenza o alle attività principali proprie dell'area normativa. Sono consentiti interventi volti a migliorare, ripristinare e attrezzare l'assetto botanico e ambientale esistente, compresa la realizzazione e la custodia di attrezzi da giardino. Ogni intervento di modificazione dell'assetto botanico, relativo ad essenze arbustive o arboree, o degli



arredi esistenti, dovrà essere autorizzato dal Sindaco che, a suo insindacabile giudizio, potrà imporre motivatamente, sentita la C.I.E., particolari cautele di intervento. Ogni richiesta di intervento dovrà:

- riguardare l'intera unità immobiliare, mediante uno studio di insieme esteso ad una parte sufficientemente ampia, tale da dimostrare il corretto inserimento dell'intervento rispetto ai caratteri architettonici originari dell'intorno edificato;
- contenere una chiara e adeguata documentazione fotografica a colori, rappresentativa degli immobili oggetto di intervento e del loro intorno edificato;
- contenere una chiara ed esauriente documentazione dell'assetto botanico esistente ed in progetto, con la specificazione delle essenze botaniche più significative e relativa ubicazione.

Le somme ricavate dalla monetizzazione dovranno essere impegnate per la realizzazione delle pubbliche attrezzature in aree di progetto appositamente individuate dal Piano

Art. 3.2.2. - Cascine e Nuclei di Antica Formazione

1) Oggetto dell'area:

- parti del territorio extraurbano in cui l'impianto urbanistico e la edificazione risalgono prevalentemente ad epoca anteriore al 1919, e dove si riscontrano in modo diffuso le caratteristiche tipiche dell'architettura locale avente valore documentario o ambientale. I Nuclei di Antica Formazione sono sottoposti ad interventi di recupero funzionale;
- le planimetrie di P.R.G. contengono la delimitazione delle Cascine e dei Nuclei di Antica Formazione.

2) Destinazioni d'uso proprie, consentite, in contrasto:

- destinazioni d'uso proprie:

la residenza e le relative pertinenze funzionali (autorimesse private al servizio degli alloggi, depositi per attrezzi al servizio delle attività residenziali, laboratori di casa, ecc.); la residenza degli agricoltori a titolo principale; sono sempre consentite attività commerciali e terziarie nei locali seminterrati, a piano terreno, al primo piano degli edifici;

- destinazioni consentite se non nocive o moleste:

edifici rurali con relative pertinenze e stalle, purché limitatamente alle preesistenti e ove non giudicate incompatibili con le attività residenziali, artigianato di servizio che si possa svolgere anche in unità immobiliari di carattere residenziale o in capannoni con SLP inferiore a mq 2.000; i servizi sociali, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli studi professionali, le attrezzature turistiche e ricettive, gli alberghi;

- destinazioni in contrasto:

allevamenti industriali di animali di nuovo impianto, stalle esistenti giudicate incompatibili con le attività residenziali; attività industriali di produzione che non siano giudicate nocive o moleste su parere del Sindaco, sentito l'Ufficio Tecnico Comunale e l'Autorità Sanitaria Competente.

3) Tipi di intervento ammessi, così come specificati per le categorie sottoelencate:

- Manutenzione Ordinaria, MO (art. 2.1.2);
- Manutenzione Straordinaria, MS (art. 2.1.3);
- Restauro e Risanamento Conservativo, RC1 e RC2 (art. 2.1.4);
- Ristrutturazione Edilizia di tipo A e di tipo B, RE1 e RE2 (art. 2.1.5);
- Demolizione, D (art. 2.1.6);
- Ampliamento o Ampliamento con sopraelevazione, AS (art. 2.1.7);



- Modifica di Destinazione d'uso, MD (art. 2.3.1);
- Ristrutturazione Urbanistica, RU (art. 2.2.1);
- Demolizione con Ricostruzione, DR (art. 2.1.6).

Gli interventi di RU sono ammissibili solo dopo l'approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo.

Nell'ambito degli interventi è da osservare il contenuto dell'art. 2.0.1. con particolare riferimento al terzo comma; ogni intervento non può comunque contrastare con i seguenti contenuti:

- impoverire o eliminare gli elementi architettonici degli edifici, quali portali, logge, archi, volte, stipiti in pietra, cornici, affreschi;
- eliminare manufatti di arredo ambientale quali pozzi, fontane, recinzioni della tradizione locale;
- le parti compromesse vanno nel tempo adeguate in conformità all'esigenza di omogeneità ambientale ed architettonica.

Le Cascine e i Nuclei di Antica Formazione sono classificati ai sensi dell'art. 24 della L.R. n. 56/77. Gli interventi all'interno del perimetro, individuato ai sensi dell'art. 24 della LR 56/77 smi, sono subordinati al parere vincolante della Commissione per i Beni culturali e Ambientali di cui all'art. 91 bis della LR 56/77smi. I nuclei di antica formazione sono considerati zone di recupero agli effetti del primo comma dell'art. 41 bis della L.R. n. 56/77.

Fino all'approvazione del S.U.E. sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso, unicamente per realizzare nuove destinazioni classificate dal presente articolo come proprie e come ammesse, e sistemazioni delle aree di pertinenza degli edifici conformemente a quanto disposto ai precedenti : art. 2.1.1., punto a); art. 2.1.7. punto c), secondo comma, sesto trattino.

In assenza dei Piani di Recupero, nei nuclei di cui al presente articolo, sono ammessi gli interventi prescritti da apposita cartografia di P.R.G., per ogni singolo edificio, intitolata "Cascine e Nuclei di antica formazione". Detta planimetria contiene una classificazione dei fabbricati esistenti in categorie diverse, ad ognuna delle quali corrisponde un diverso tipo di intervento. Le categorie individuate sono le seguenti:

A) Edificio di interesse storico-architettonico da sottoporre a restauro e conservazione:

Si tratta di edifici nati storicamente per funzioni produttive agrarie importanti, a volte collegati ad una funzione residenziale padronale, e che tuttora ne costituiscono testimonianza di valore architettonico.

Per essi sono ammessi gli interventi, con modalità e prescrizioni, di cui al punto A) del precedente art. 3.2.1.

B) Edificio di interesse ambientale con elementi di pregio da sottoporre a interventi di restauro e conservazione e ristrutturazione interna:

Si tratta di edifici in cui è tuttora riconoscibile l'antico impianto edilizio collegato agli antichi usi di produzione agraria, di cui rappresentano testimonianza e documento. Essi conservano, in alcune parti, elementi di interesse storico-architettonico.

Per essi sono ammessi gli interventi di cui al punto B) del precedente art. 3.2.1.

C) Edificio di interesse ambientale con elementi di pregio in stato di degrado da sottoporre ad interventi di recupero;



Si tratta di edifici in cui è tuttora riconoscibile l'antico impianto edilizio, a prevalente destinazione rurale, che mostra, in alcune parti, elementi architettonici di carattere documentario in stato di degrado, da sottoporre a interventi di recupero.
Per essi sono ammessi gli interventi di cui al punto C) del precedente art. 3.2.1.

D) Edifici con elementi dell'architettura spontanea locale da sottoporre a interventi di recupero funzionale e ristrutturazione;

Si tratta di edifici con elementi di modesto interesse ambientale, non più utilizzati o sottoutilizzati, a volte già ristrutturati in epoche recenti mediante interventi edilizi non sempre rispettosi delle caratteristiche tipologiche qualificanti presenti all'origine.

Valgono complessivamente le norme di cui alla categoria C) del precedente art. 3.2.1.; gli interventi ammissibili dovranno essere rivolti al recupero dei caratteri stilistici preesistenti.

Se, tramite il recupero di volumetrie sottoutilizzate o abbandonate, il progetto edilizio propone un incremento di capacità insediativa o un incremento di unità immobiliari rispetto alla situazione esistente al momento dell'adozione del Piano, allora sarà necessario prevedere una dotazione di autorimesse per posti auto privati non inferiore a mq 20/posto auto per ogni tre nuovi vani oggetto di recupero.

E) Fabbricati di servizio annessi alla residenza o ad altre attività, privi di interesse ambientale;

Si tratta di edifici accessori o di servizio, privi di interesse ambientale, di recente costruzione o costruiti in modo tale non possedere le caratteristiche di pregio dell'architettura spontanea locale.

Sono consentiti, con semplice autorizzazione o concessione edilizia:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia che riguardino esclusivamente opere interne;
- interventi di ristrutturazione, limitata alle parti interne, di edifici con destinazione in atto a carattere produttivo, commerciale o agricolo.
- gli interventi ammessi sui fabbricati dovranno attenersi alle prescrizioni tipologiche descritte alle lettere a), b), d), f), della categoria C) del precedente art. 3.2.1.;

F) Edifici recenti o ristrutturati privi di interesse storico-ambientale;

Si tratta di edifici privi di interesse ambientale, di recente costruzione o già ristrutturati in modo tale non possedere più alcuna caratteristica di pregio dell'architettura spontanea locale.

Valgono complessivamente le norme di cui alla categoria C), del precedente art. 3.2.1., descritte alle lettere a), b), d), e), f); poiché, in generale, tali fabbricati hanno subito operazioni di ristrutturazione non sempre rispettose delle caratteristiche tipologiche qualificanti dell'architettura tradizionale, gli interventi ammissibili dovranno essere rivolti al recupero dei caratteri stilistici preesistenti.

G) manufatti o parti di edifici con caratteristiche ambientali deturpanti;



Sono le superfetazioni edilizie in contrasto con l'immagine dei luoghi. Ogni intervento su edifici, nella cui pertinenza esistono superfetazioni edilizie, è subordinato alla preventiva demolizione delle stesse; per esse non potrà essere ammessa la ricostruzione.

4) Parametri:

Con P. di R. la densità fondiaria è pari all'esistente con incrementi fino ad un massimo del 10% della superficie lorda utile esistente nei casi di intervento di tipo RE2, DR, AS e RU.

Le nuove destinazioni commerciali e direzionali sono da dotare di standards di uso pubblico in misura dell'80% di S.L.P.

Sono da mantenere gli esistenti allineamenti stradali, salvo i casi di costruzione di nuovi corpi edilizi che saranno disciplinati dalle norme del P. di R.. Le distanze minime tra pareti di edifici antistanti non potranno essere inferiori a quelle stabilite dal Codice Civile. L'altezza massima consentita sarà pari all'altezza dell'edificio più alto esistente, tra quelli edificati anteriormente al 1919 e non successivamente sopraelevati, e ubicato all'interno del perimetro del P. di R..

5) Disposizioni particolari in assenza di P. di R.:

- nelle aree libere non è ammessa alcuna nuova costruzione a carattere privato, ad eccezione delle opere e manufatti necessari alla conduzione della azienda agricola, se già presente in loco;
- l'inserimento di autorimesse in edifici esistenti viene definito come intervento di tipo "ristrutturazione edilizia senza modifica volumetrica limitata alle parti interne degli edifici".
- sono ammessi parcheggi privati per incremento di residenti o di nuclei familiari;
- in merito alla dotazione di standards urbanistici per l'inserimento di nuove attività commerciali o direzionali in volumi esistenti, valgono le norme di cui all'art. 3.2.1. precedente.

Art. 3.2.3. - Attività agricole compatibili con il tessuto residenziale

1) Oggetto dell'area:

- parti del territorio urbano in cui l'impianto urbanistico e la edificazione presentano, seppur in modo episodico, caratteristiche tipiche dell'architettura agricola di produzione, ormai integrata funzionalmente nell'intorno residenziale.

Dette aree sono sottoposte a interventi di recupero e conservazione, con l'eventuale possibilità di riconvertire gli usi agricoli in atto in usi residenziali;

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

- destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi, magazzini, laboratori di casa), i servizi sociali e le attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo; le residenze degli agricoltori, magazzini, impianti e fabbricati per usi produttivi agricoli;
- destinazioni ammesse: le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive, gli studi professionali, artigianato di servizio non nocivo né molesto che si possa svolgere agevolmente nelle unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti;



- destinazioni in contrasto: stalle, concimaie, artigianato di produzione che sia giudicato nocivo e molesto. Nel caso di attività esistenti il Comune potrà, sentita la Commissione Igienico Edilizia (C.I.E.) e l'Autorità Sanitaria Competente, assumere i provvedimenti stabiliti dalla legislazione vigente in qualità di Autorità sanitaria locale.

Per le attività esistenti giudicate in contrasto non è ammesso alcun intervento, eccetto il trasferimento in luogo idoneo e il cambiamento di destinazione d'uso per destinazioni proprie.

3) Tipi di intervento ammessi:

- Manutenzione Ordinaria, MO (art. 2.1.2);
 - Manutenzione Straordinaria, MS (art. 2.1.3);
 - Restauro e Risanamento Conservativo, RC1 e RC2 (art. 2.1.4);
 - Ristrutturazione Edilizia di tipo A e di tipo B, RE1 e RE2 (art. 2.1.5);
 - Demolizione, D (art. 2.1.6);
 - Ampliamento o Ampliamento con sopraelevazione, AS (art. 2.1.7);
 - Modifica di Destinazione d'uso, MD (art. 2.3.1);
 - Ristrutturazione Urbanistica, RU (art. 2.2.1);
- Gli interventi di RU sono ammissibili solo dopo l'approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo;
- nell'ambito degli interventi è da osservare il contenuto dell'art. 2.0.1. con particolare riferimento al terzo comma; ogni intervento non può comunque contrastare con i contenuti dell'art. 2.1.1.;
- nelle aree di pertinenza di edifici adibiti ad usi residenziali non agricoli, è ammessa la nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza (NCa) come specificato alla lettera c) dell'art. 2.1.7. e con l'utilizzo dei materiali di costruzione e rivestimenti aventi caratteristiche omogenee a quelli dell'intorno edificato.

4) Modalità di intervento:

- Autorizzazione o Concessione, secondo i disposti della L. 457/78, L.R. n. 56/77 e L. 94/82, per i tipi di intervento MS, RC1, RC2, RE1, RE2, AS, MD;
- Concessione per interventi di NCa, finalizzati a realizzare autorimesse asservite alle unità immobiliari residenziali presenti o previste nell'area;
- P.E.C. o P. di R. per gli interventi di RU;

5) Parametri:

- la densità fondiaria è pari all'esistente, con indice massimo di saturazione di 1,0 mc/mq. Gli edifici esistenti, se costituiscono una densità fondiaria inferiore all'indice massimo di saturazione, possono essere ampliati per percentuali, da assentire una sola volta, pari al 10% della superficie lorda utile esistente, purché detto ampliamento non faccia oltrepassare l'indice massimo di saturazione.
 - RC : rapporto di copertura massima pari al 50%; o pari all'esistente se superiore al 50%;
 - H : altezza massima pari a 10,00;
- in carenza di normativa si fa riferimento al Codice Civile;
- df: visuale libera minima = 10,00 ml. per gli interventi di AS

6) Prescrizioni particolari:

- è consentita l'eliminazione di volumetrie accessorie, esistenti nell'area di pertinenza, ed il loro accorpamento all'edificio principale, anche in aggiunta alle percentuali di ampliamento consentite e nel rispetto dell'indice massimo di saturazione, a condizione che venga allestito a verde privato o giardino lo spazio libero ricavato. Quest'ultimo non potrà più ospitare edifici accessori o manufatti;



Art. 3.2.4. - Aree sature

1) Oggetto dell'area:

Sono le aree edificate di impianto recente o meno recente, che hanno subito interventi di edilizia di tipo semiintensivo, a volte non integrati nel tessuto edilizio preesistente o nell'immagine ambientale dei luoghi. Il Piano prevede interventi di mantenimento della consistenza dei fabbricati e delle urbanizzazioni.

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

- destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi, magazzini, laboratori di casa), i servizi sociali e le attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli uffici, gli studi professionali;
- destinazioni ammesse: le attrezzature turistiche e ricettive; artigianato di servizio non nocivo né molesto che si possa svolgere agevolmente nelle unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti;
- destinazioni in contrasto: pollai, allevamenti di animali e le stalle esistenti giudicate incompatibili con le attività residenziali; l'artigianato di produzione che sia giudicato nocivo e molesto. Nel caso di attività esistenti il Comune potrà, sentita la Commissione Igienico Edilizia (C.I.E.) e l'Autorità Sanitaria Competente, assumere i provvedimenti stabiliti dalla legislazione vigente in qualità di Autorità sanitaria locale. Per le attività esistenti giudicate in contrasto non è ammesso alcun intervento, eccetto il trasferimento in luogo idoneo e il cambiamento di destinazione d'uso per destinazioni proprie.

3) Tipi di intervento ammessi:

- Manutenzione Ordinaria, MO (art. 2.1.2);
- Manutenzione Straordinaria, MS (art. 2.1.3);
- Restauro e Risanamento Conservativo, RC1 e RC2 (art. 2.1.4);
- Ristrutturazione Edilizia di tipo A e di tipo B, RE1 e RE2 (art. 2.1.5);
- Demolizione, D (art. 2.1.6);
- Ampliamento o Ampliamento con sopraelevazione, AS (art. 2.1.7);
- Nuova Costruzione di fabbricati Accessori, NCa (art. 2.1.7);
- Modifica di Destinazione d'uso, MD (art. 2.3.1);
- Ristrutturazione Urbanistica, RU (art. 2.2.1);
- Demolizione con Ricostruzione, DR (art. 2.1.6);

4) Parametri:

- la densità fondiaria è pari all'esistente con eventuale incremento (da concedere per una sola volta) del seguente valore:
 - edifici uni-bifamiliari isolati = 20% del volume esistente (V) nel caso di interventi del tipo AS (25 mq. di superficie netta utile sono comunque ammessi per ogni unità residenziale anche se eccedono tale percentuale); inoltre è sempre ammessa la modifica a fini residenziali di sottotetti non utilizzati a condizione che essi possano conseguire le caratteristiche di corretta abitabilità con un innalzamento massimo di mt. 1,00 ed un incremento volumetrico, conseguente all'innalzamento delle falde, non superiore a mc. 150;
 - edifici plurifamiliari a schiera o a più piani = 10% del Volume esistente, con progetto esteso all'intero fabbricato;
- ai fini del calcolo del volume esistente, o della superficie lorda utile, non si computano i volumi costituiti da costruzioni non legittimamente realizzate o non concesse;



- RC: rapporto di copertura massimo = 40%;
 - H: altezza massima = mt 10,50; pari all'esistente per gli edifici superiori a tre piani fuori terra;
 - df: visuale libera minima = quella esistente o norme del codice civile;
 - standards urbanistici al servizio della residenza se topograficamente indicati;
 - sono sempre consentite attività commerciali e terziarie nei locali seminterrati, a piano terreno, al primo piano degli edifici. Le attività terziarie non eccedenti i mq 400 di S.L.P. sono consentite anche nei piani superiori al primo. Le attività non residenziali di dimensione superiore, per Unità Locale, a mq. 400 di S.L.P. dovranno, per insediarsi in volumi esistenti con cambio di destinazione d'uso, reperire standards urbanistici in misura dell'80% della S.L.P.. In caso di ampliamento di attività esistenti, sarà dovuto il reperimento di aree per standards urbanistici nella misura dell'80% della S.L.P. eccedente i mq. 400 di S.L.P. calcolata su tutta l'Unità Locale;
 - il reperimento di aree per pubblici servizi (standards urbanistici) può avvenire nel sottosuolo, sul piano di campagna o in strutture multipiano, anche private se convenzionate con il Comune, ubicate nell'area di pertinenza dell'Unità Locale a cui sono collegate, o ubicate in area limitrofa o vicina, e distante non più di 50mt. dai confini dell'area di pertinenza in questione;
 - l'inserimento di autorimesse private nel piano terreno dell'edificio principale esistente genera volumetria aggiuntiva, pari a quella delle autorimesse, rispetto ai parametri fissati dal presente articolo;
 - in carenza di normativa si fa riferimento al Codice Civile;
 - per gli interventi di ampliamento con sopraelevazione sono ammessi allineamenti di facciata su strade pubbliche, nel rispetto dell'altezza massima consentita dalle presenti norme.
- 5) Modalità di intervento:
- Autorizzazione o Concessione Edilizia semplice, a seconda dei casi, per ogni tipo di intervento ammesso;
 - Concessione Edilizia Convenzionata per interventi di DR.
 - Piano Esecutivo Convenzionato per interventi di RU.

Art. 3.2.5. - Aree parzialmente sature da completare

1) Oggetto dell'area:

Sono le aree edificate di impianto recente o meno recente, idonee ad ospitare interventi di limitato incremento volumetrico, al fine di saturare gli spazi liberi di pertinenza. Il Piano prevede interventi di completamento o ampliamento della consistenza edilizia in atto.

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

- destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi, magazzini, laboratori di casa), i servizi sociali e le attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli uffici, gli studi professionali;
- destinazioni ammesse: le attrezzature turistiche e ricettive; artigianato di servizio non nocivo né molesto che si possa svolgere agevolmente nelle unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti;
- destinazioni in contrasto: le stalle esistenti giudicate incompatibili con le attività residenziali; l'artigianato di produzione che sia giudicato nocivo e molesto. Nel caso di attività esistenti il Comune potrà, sentita la Commissione Igienico Edilizia (C.I.E.) e l'Autorità Sanitaria Competente, assumere i provvedimenti stabiliti dalla legislazione vigente in qualità



di Autorità sanitaria locale. Per le attività esistenti giudicate in contrasto non è ammesso alcun intervento, eccetto il trasferimento in luogo idoneo e il cambiamento di destinazione d'uso per destinazioni proprie.

3) Tipi di intervento ammessi:

- Manutenzione Ordinaria, MO (art. 2.1.2);
- Manutenzione Straordinaria, MS (art. 2.1.3);
- Restauro e Risanamento Conservativo, RC1 e RC2 (art. 2.1.4);
- Ristrutturazione Edilizia di tipo A e di tipo B, RE1 e RE2 (art. 2.1.5);
- Demolizione, D (art. 2.1.6);
- Ampliamento o Ampliamento con sopraelevazione, AS (art. 2.1.7);
- Nuova Costruzione di fabbricati Accessori, NCa (art.2.1.7);
- Nuova Costruzione di fabbricati a destinazione residenziale, NCr (art. 2.1.7.);
- Modifica di Destinazione d'uso, MD (art. 2.3.1);
- Ristrutturazione Urbanistica, RU (art. 2.2.1);
- Demolizione con Ricostruzione, DR (art. 2.1.6);

4) Parametri:

- IF: indice di densità fondiaria massima = 1,0 mc/mq;
 - H: altezza massima fuori terra per AS e NCr = 9,00 mt;
 - RC: rapporto di copertura massimo = 40%;
 - df: visuale libera minima = quella esistente o 10,00 mt tra pareti finestrate;
 - standards urbanistici al servizio della residenza se topograficamente indicati;
 - sono sempre consentite attività commerciali e terziarie nei locali seminterrati, a piano terreno, al primo piano degli edifici. Le attività terziarie non eccedenti i mq 400 di S.L.P. sono consentite anche nei piani superiori al primo. Le attività non residenziali di dimensione superiore, per Unità Locale, a mq. 400 di S.L.P. dovranno, per insediarsi in volumi esistenti con cambio di destinazione d'uso, reperire standards urbanistici in misura dell'100% della S.L.P.. In caso di ampliamento di attività esistenti, sarà dovuto il reperimento di aree per standards urbanistici nella misura dell'100% della S.L.P. eccedente i mq. 400 di S.L.P. calcolata su tutta l'Unità Locale; il reperimento di aree per pubblici servizi (standards urbanistici) può avvenire nel sottosuolo, sul piano di campagna o in strutture multipiano, anche private se convenzionate con il Comune, ubicate nell'area di pertinenza dell'Unità Locale a cui sono collegate, o ubicate in area limitrofa o vicina, e distante non più di 50mt. dai confini dell'area di pertinenza in questione;
 - l'inserimento di autorimesse private nel piano terreno dell'edificio principale esistente genera volumetria aggiuntiva, pari a quella delle autorimesse, rispetto ai parametri fissati dal presente articolo;
 - in carenza di normativa si fa riferimento al Codice Civile;
 - per gli interventi di ampliamento con sopraelevazione sono ammessi allineamenti di facciata su strade pubbliche, nel rispetto dell'altezza massima consentita dalle presenti norme.
- 5) Modalità di intervento:
- Autorizzazione o Concessione Edilizia semplice, a seconda dei casi, per ogni tipo di intervento ammesso;
 - Concessione Edilizia Convenzionata per interventi di DR.
 - Piano Esecutivo Convenzionato per interventi di RU.

Art. 3.2.6. - Aree di completamento



1) Oggetto dell'area:

- aree consistenti in limitate porzioni di territorio urbanizzato, o parzialmente dotato di urbanizzazioni, non ancora edificate, o quasi prive di manufatti esistenti, e inserite negli insediamenti esistenti o in frangia ad essi. Il P.R.G. si pone l'obiettivo di utilizzare le aree di completamento per l'edificazione residenziale, al fine di ricucire il tessuto urbano marginale e favorire il miglior utilizzo delle urbanizzazioni esistenti.

2) Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

- destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi, magazzini, laboratori di casa), i servizi sociali e le attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli uffici, gli studi professionali;

- destinazioni ammesse: artigianato di servizio non nocivo né molesto che si possa svolgere agevolmente nelle unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti;

3) Tipi di intervento:

- Nuova Costruzione di fabbricati a destinazione residenziale, NCr (art. 2.1.7.);

- Nuova Costruzione di fabbricati accessori per la residenza, NCa (art. 2.1.7.);

4) Modalità di intervento:

- Autorizzazione o Concessione semplice, a seconda del tipo di intervento;

- Concessione Edilizia Convenzionata laddove graficamente indicato dal Piano.

5) Parametri:

- IF: indice di densità fondiaria massima = 0,8 mc/mq;

- H: altezza massima fuori terra = 9,00 mt;

- numero massimo di piani fuori terra = 3 (compresa l'eventuale mansarda);

- RC: rapporto di copertura massima = 30% (comprensivo dei parcheggi non completamente interrati);

- ds: distanza minima dalle strade esistenti = 5,00 mt. o secondo le indicazioni planimetriche del P.R.G.C.;

- dc: distanza minima dai confini = 5,00ml. o inferiore mediante accordo tra le parti confinanti da trascrivere sui registri immobiliari;

- df: visuale libera minima 10,00 ml. o pari all'altezza maggiore, se superiore a mt. 10,00, tra i due edifici prospettanti

- parcheggi privati esterni alla recinzione, dovuti per interventi superiori a 800 mc di volume: 4 mq. ogni 90mc. di costruzione, salvo che le aree siano individuate sulle planimetrie del P.R.G.C..

6) Prescrizioni particolari:

- qualora il Piano individui in planimetria le aree da destinare a uso pubblico, in sede di progetto edilizio e di convenzionamento si potranno apportare modifiche di ubicazione, su parere favorevole della C.I.E., fermo restando che dette aree non potranno essere monetizzate, né potranno essere ridotte rispetto alla quantità complessivamente individuata.

Art. 3.2.7. - Aree sature di trasformazione a prevalente destinazione residenziale

1) Oggetto dell'area:

- edifici o insiemi di edifici sottoutilizzati a prevalente vocazione residenziale ubicati all'interno delle aree urbanizzate; se ne propone il sostanziale mantenimento allo stato di fatto con interventi di recupero delle volumetrie esistenti.

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



- destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi di attrezzi agricoli, laboratori di casa, serre, ecc.), i servizi sociali e le attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo;
- destinazioni ammesse: le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive preesistenti, gli studi professionali, edifici rurali con relativi depositi e stalle, purché limitatamente alle preesistenze e ove non giudicati incompatibili con le attività residenziali; artigianato di servizio non nocivo né molesto che si possa svolgere agevolmente in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti;
- destinazioni in contrasto: stalle di nuovo impianto o le stalle esistenti giudicate incompatibili con le attività residenziali; l'artigianato di produzione che sia giudicato nocivo e molesto. Nel caso di attività esistenti il Comune potrà, sentita la Commissione Igienico Edilizia (C.I.E.) e l'Autorità Sanitaria Competente, assumere i provvedimenti stabiliti dalla legislazione vigente in qualità di Autorità sanitaria locale. Per le attività esistenti giudicate in contrasto non è ammesso alcun intervento, eccetto il trasferimento in luogo idoneo e il cambiamento di destinazione d'uso per destinazioni proprie.

3) Tipi di intervento ammessi:

- Manutenzione Ordinaria, MO (art. 2.1.2);
- Manutenzione Straordinaria, MS (art. 2.1.3);
- Restauro e Risanamento Conservativo, RC1 e RC2 (art. 2.1.4);
- Ristrutturazione Edilizia di tipo A e di tipo B, RE1 e RE2 (art. 2.1.5);
- Demolizione, D (art. 2.1.6);
- Ampliamento o Ampliamento con sopraelevazione, AS (art. 2.1.7);
- Nuova Costruzione di fabbricati Accessori, NCa (art.2.1.7);
- Modifica di Destinazione d'uso, MD (art. 2.3.1);
- Ristrutturazione Urbanistica, RU (art. 2.2.1);
- Demolizione con Ricostruzione, DR (art. 2.1.6).

4) Parametri:

- la densità fondiaria è pari all'esistente con eventuale incremento volumetrico (da concedere per una sola volta) del 5%;
- RC : rapporto di copertura massimo = 60%;
- H : altezza massima = pari all'esistente;
- df : visuale libera minima = 10,00 mt per interventi di RU;
- in carenza di normativa si fa riferimento al Codice Civile;
- gli edifici o parte di edifici esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare, non utilizzati a fini residenziali, potranno essere recuperati alla destinazione residenziale, anche se l'intervento comporta la formazione di nuove unità immobiliari;
- in relazione ai punti di accesso su strade pubbliche la Commissione Igienico Edilizia potrà imporre, motivatamente, arretramenti o potrà negare la formazione di un nuovo accesso veicolare nel punto richiesto, in caso di interventi DR ed RU.

5) Modalità di intervento:

- Autorizzazione o Concessione Edilizia, a seconda dei casi secondo le norme di Legge, per tutti gli interventi ammessi; in caso di RU, preventiva formazione di P.E.C..

Art. 3.2.8. - Aree di nuovo impianto residenziale

1) Oggetto dell'area:



- parti di territorio, prevalentemente poste a margine del Centro Abitato, non ancora edificate. Il Piano ne prevede l'utilizzo con destinazione residenziale, al fine di completare in modo organizzato l'urbanizzazione in zone idonee all'edificazione.

2) Destinazioni d'uso proprie o ammesse:

- destinazioni proprie: la residenza e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi, laboratori di casa, giardini, ecc.), i servizi sociali e le attrezzature private e di interesse collettivo;
- destinazioni ammesse, non superiori al 20% della S.L.P. totale ammissibile per l'intervento soggetto a S.U.E.: le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio (se inserito al piano terra), gli esercizi pubblici, gli uffici, gli studi professionali, artigianato di servizio non nocivo né molesto che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti occupazione di aree esterne con depositi di materiale e prodotti, le attività ricettive con vincolo alberghiero.

3) Tipi di intervento:

- Nuova Costruzione di fabbricati a destinazione Residenziale e di fabbricati accessori per la residenza, NCr e NCa (art.2.1.7);

4) Modalità di intervento:

- preventiva formazione di S.U.E., laddove individuata cartograficamente dal Piano, per tutti i tipi di intervento;

5) Parametri per le aree sottoposte a S.U.E.:

- IT: indice di densità territoriale massimo = 0,6 mc/mq.;
- H: altezza massima fuori terra = 9,00 mt compreso l'eventuale piano mansardato;
- RC: rapporto di copertura massima = 30%;
- dc: distanza minima dai confini del P.E.C. = 5,00 mt.;
- aree a standards urbanistici = 30 mq/ab., laddove il Piano non individui aree per pubblici servizi; in caso contrario è sufficiente la previsione di standards individuata dal Piano;
- altri parametri saranno definiti in sede di S.U.E..
- df: secondo le prescrizioni dell'art. 9 del D.M. n. 1444/68.

Art. 3.2.9. - Norme particolari per le aree residenziali

A) Edifici, esistenti nelle aree normative a destinazione residenziale, adibiti ad usi produttivi artigianali, industriali e agricoli:

- gli edifici produttivi utilizzati, esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare del P.R.G., sono confermati nella loro ubicazione e destinazione anche se non specificamente individuati nelle planimetrie del Piano. Per detti edifici produttivi sono assentibili interventi di:

- Manutenzione Ordinaria, MO (art. 2.1.2);
- Manutenzione Straordinaria, MS (art. 2.1.3);
- Restauro e Risanamento Conservativo, RC1 e RC2 (art. 2.1.4);
- Ristrutturazione Edilizia di tipo A e di tipo B, RE1 e RE2 (art. 2.1.5);

dopo aver accertato la non nocività delle attività in atto. Nel caso in cui sia richiesto l'intervento di mutamento di destinazione d'uso, MD (art. 2.3.1) verso usi residenziali, allora sono da applicarsi le norme specifiche previste per l'area oggetto dell'intervento.

B) Concessioni edilizie già rilasciate ed edifici in costruzione:

- gli interventi edilizi regolarmente concessi fino alla data di adozione del presente Piano, e non ancora ultimati, possono essere portati a termine, eventualmente con proroga o



rinnovazione della Concessione Edilizia. In questi casi si applicano i parametri urbanistici ed edilizi del Progetto originario già assentito.

C) Laddove non indicato graficamente dal Piano, la dotazione teorica di standards urbanistici, dovuta per i meccanismi delle presenti Norme, può essere monetizzata, a condizione che venga dimostrata l'impossibilità a poterli reperire nel sito dell'intervento.

Le somme ricavate dalla monetizzazione dovranno essere impegnate per la realizzazione delle pubbliche attrezzature in aree di progetto appositamente individuate dal Piano

D) L'attuazione degli interventi nelle Aree di Completamento **4f** e **13f** e nell'area di Nuovo Impianto a **PEC 6h**, in quanto ricadenti entro la rete ecologica del rio Rameno, individuata dal PTP della Provincia di Novara e recepita dalle tavole del PRGC, sono subordinati ai sensi dell'art. 2.8. delle NTA del PTP, al mantenimento o all'individuazione di una diversa collocazione della fascia della citata rete ecologica al fine di garantire la prescritta continuità. Tale continuità della rete e la garanzia dell'inedificabilità di dette fasce dovrà essere analizzata e proposta da una specifica analisi paesaggistica e ambientale da allegare al PEC o alla richiesta del titolo abilitativo ad edificare.

E) L'attuazione degli interventi in tutte le Aree residenziali sono in ogni caso subordinati al rispetto della classificazione idrogeologica di cui alla Tav. 7P "Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica su base catastale" in scala 1:5.000 opportunamente integrata e delle relative prescrizioni attuative della Relazione Geologica".

CAPO III - USI PRODUTTIVI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI

Art. 3.3.1. - Aree con impianti esistenti

1) Oggetto dell'area:

- parti del territorio comunale ove sono insediati impianti produttivi, industriali o artigianali, di varia dimensione. Per essi si ammettono, nel periodo di validità del Piano, interventi di manutenzione e di ampliamento ai fini di adeguamento ai processi produttivi, il tutto condizionato alla esistenza o alla contemporanea realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di tutela dall'inquinamento.

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

- destinazioni proprie, estese su non meno del 66% della S.L.P.:

impianti per attività produttive, industriali o artigianali, non nocive e moleste; uffici collegati alle attività, attrezzature e servizi sociali per gli addetti alla produzione; spazi di esposizione e vendita di prodotti connessi e collegati alle lavorazioni esercitate nelle parti a carattere produttivo comprese nell'impianto, unità abitative per titolari e custodi (o chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi) nel numero massimo di un alloggio per unità locale e delle dimensioni più avanti specificate;

- destinazioni ammesse, estese su non più del 34% della S.L.P.:

impianti per attività non produttive che richiedono edifici assimilabili per tipologia edilizia alle attività produttive, quali commercio all'ingrosso, magazzini di deposito, depositi di autotrasportatori.

- destinazioni in contrasto:

le attività produttive escluse dalle destinazioni proprie e ammesse; attività esistenti riscontrate nocive e moleste, su relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, dall'Autorità Sanitaria



Competente, poichè comportano emissioni di polveri, esalazioni inquinanti, rumori eccessivi, vibrazioni, pericoli di scoppio, scarichi inquinanti;

3) Tipi di intervento ammessi:

- Manutenzione Ordinaria, MO (art. 2.1.2);
- Manutenzione Straordinaria, MS (art. 2.1.3);
- Restauro e Risanamento Conservativo, RC1 e RC2 (art. 2.1.4);
- Ristrutturazione Edilizia di tipo A e di tipo B, RE1 e RE2 (art. 2.1.5);
con ampliamento e sopraelevazione.
- Demolizione, D (art. 2.1.6);
- Demolizione con Ricostruzione, DR (art. 2.1.6);
connaturata alla ristrutturazione edilizia.
- Nuova Costruzione di fabbricati a destinazione Produttiva NCp (art. 2.1.7)
- Nuova Costruzione di abitazione per il titolare o per il custode, o per chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi.

4) Modalità di intervento:

- autorizzazione Legge n. 457/78, art. 48 e L. R. n. 56/77 per gli interventi del tipo MS e Demolizione senza ricostruzione;
- concessione semplice L. n. 10/77 art. 3, per ogni altro tipo di intervento ammesso;
- P.E.C. o S.U.E. in caso di interventi che prevedano frazionamenti con formazione di nuove Unità Locali;

5) Parametri:

- H: altezza massima fuori terra = 10,50 mt, salvo altezze maggiori per parti aventi natura di impianto tecnologico;
- RC: rapporto di copertura massima = 60% di SF;
- dc: distanza minima dai confini = 5,00ml., in caso di convenzionamento tra confinanti è ammessa la costruzione a confine o l'assunzione di servitù per distanza inferiore a 5,00 ml. con trascrizione dell'atto;
- ds: distanza minima dal ciglio stradale = mt. 6,00 salvo maggiori distanze desumibili dalle cartografie di piano;
- standards urbanistici da reperire all'esterno della recinzione:

per gli insediamenti produttivi industriali ed artigianali:

* la dotazione minima di aree per attrezzature al servizio di nuovi insediamenti produttivi è stabilita in misura del 20% della superficie territoriale individuata dal Piano, la destinazione specifica delle medesime è decisa dal Comune;

* per gli impianti esistenti non dotati di aree per pubbliche attrezzature, nel caso di interventi con ampliamento o di ristrutturazione con ampliamento, la misura della dotazione non sarà inferiore al 20% della superficie fondiaria complessiva di pertinenza dell'impianto; detta misura tuttavia potrà essere elevata, su decisione del Sindaco per motivi di interesse pubblico, fino ad un massimo del 35% della superficie fondiaria;

* le aree occorrenti al reperimento degli standards possono anche essere localizzate in adiacenza al lotto di competenza o esternamente, purché ricadenti nell'ambito di aree appositamente vincolate dal Piano per le attrezzature in oggetto, da cedere gratuitamente al Comune.

* quanto specificato nei punti precedenti non vale per le aree soggette a piani esecutivi, per le quali il Piano prescrive norme particolari.

Per gli insediamenti direzionali, commerciali, terziari e destinati alla erogazione di servizi privati aperti al pubblico:



* la dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti non dovrà scendere al disotto del 100% della superficie lorda di pavimento dei nuovi edifici previsti, ovvero della superficie lorda di pavimento adibita "ex novo" a tali destinazioni d'uso;

* per gli impianti esistenti, nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento, per motivi d'interesse pubblico, dovranno essere reperite aree per le attrezzature in oggetto in misura minima del 100% della superficie lorda di pavimento dell'ampliamento destinato all'attività;

* le aree occorrenti dovranno essere reperite preferibilmente in adiacenza all'impianto, comunque non oltre una distanza di mt. 100 dai confini dell'area di pertinenza;

* la destinazione specifica dell'area per standards è decisa dal Comune, in sede di rilascio della concessione;

* la unità abitativa ammessa potrà essere costruita solo nel caso di unità locale la cui superficie lorda utile destinata alla produzione non sia inferiore a 400 mq.; la superficie netta utile dell'abitazione non può comunque superare i 110 mq.; è ammessa la realizzazione di un solo alloggio, per il titolare o per il custode; per unità locali, la cui S.L.P. supera i mq. 2.000, è ammessa la realizzazione di due alloggi;

* per gli edifici a destinazione d'uso prevalentemente residenziale esistenti all'interno delle aree di cui al presente articolo, e non asserviti all'impianto produttivo, valgono le norme dettate per gli edifici in tessuto saturo di cui all'art. 3.2.4.;

* recinzioni:

le recinzioni dovranno essere di tipo aperto sul fronte verso strada, e potranno essere di tipo chiuso lungo gli altri confini. Gli accessi carrai dovranno essere realizzati ad una distanza minima dal ciglio della strada di ml. 6,00.

- df: secondo le prescrizioni dell'art. 9 del D.M. n. 1444/68.

Laddove non indicato graficamente dal Piano, la dotazione teorica di standards urbanistici, dovuta per i meccanismi delle presenti Norme, può essere monetizzata, a condizione che venga dimostrata l'impossibilità a poterli reperire nel sito dell'intervento.

Le somme ricavate dalla monetizzazione dovranno essere impegnate per la realizzazione delle pubbliche attrezzature in aree di progetto appositamente individuate dal Piano

Art. 3.3.2. - Aree di nuovo impianto

1) Oggetto dell'area:

- parti del territorio comunale non ancora edificate ma già caratterizzate nel loro intorno dalla presenza di insediamenti produttivi o da particolare idoneità all'insediabilità di attività artigianali e industriali. Il Piano ne prevede l'utilizzo, con destinazione industriale e artigianale, al fine di favorire la corretta ubicazione degli impianti in zone a specifica vocazione produttiva del settore secondario.

2) Destinazioni d'uso proprie o ammesse:

- destinazioni proprie, estese su non meno del 80% della S.L.P.:

impianti per attività produttive, industriali o artigianali, non comportanti emissioni di polveri, esalazioni inquinanti, rumori eccessivi, vibrazioni, pericoli di scoppio, scarichi inquinanti; uffici collegati alle attività in previsione, attrezzature e servizi sociali per gli addetti alla produzione; spazi di esposizione e vendita di prodotti connessi alle lavorazioni esercitate nelle parti a carattere produttivo comprese nell'impianto, unità abitative per titolari e custodi (o chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi) nel numero massimo di un alloggio per unità locale e delle dimensioni più avanti specificate;

- destinazioni ammesse, estese su non più del 20% della S.L.P.:



impianti per attività non produttive che richiedono edifici assimilabili per tipologia edilizia alle attività produttive, quali commercio all'ingrosso, magazzini di deposito, depositi di autotrasportatori.

- destinazioni in contrasto:

le attività produttive escluse dalle destinazioni proprie e quelle dichiarate nocive e moleste su relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Nelle Aree di nuovo impianto Produttivo 1K e 2K potranno insediarsi solo limitate attività artigianali con assenza di attività industriali, in ogni caso solo destinazioni d'uso compatibili con la classe III "Area di tipo misto" di cui alla DGR 6/08/2001, n.85-3802 Linee guida per la classificazione acustica del territorio, lettera a) comma 3 art.3 della LR 52/2000 smi.

3) Tipi di intervento:

- Nuova Costruzione di fabbricati a destinazione Produttiva NCp (art.2.1.7);
- Ristrutturazione Urbanistica, RU (art. 2.2.1);

4) Modalità di intervento:

- autorizzazione o semplice concessione edilizia, a seconda dei casi nel rispetto delle norme di Legge, per tutti i tipi di intervento in aree di ST non superiori a mq. 5.000;
- concessione edilizia convenzionata o P.E.C., laddove graficamente indicato dal Piano, per gli interventi di NCp.
- P.E.C. o S.U.E., nel caso in cui gli interventi di, NCp e RU interessino aree di ST superiore a mq. 5.000, o comportino, in qualsiasi area normata secondo i disposti del presente articolo, il frazionamento della proprietà e la creazione di più Unità Locali.

5) Parametri:

- H: altezza massima degli edifici = 10,50 mt, salvo altezze maggiori per parti aventi natura di impianto tecnologico;
- RC: rapporto di copertura massima = 50% di SF;
- dc: distanza minima dai confini = 5,00ml., in caso di convenzionamento tra confinanti è ammessa la costruzione a confine;
- ds: distanza minima dal ciglio stradale = mt. 6,00 salvo maggiori distanze desumibili dalle cartografie di piano;
- standards urbanistici:

per gli insediamenti produttivi industriali ed artigianali:

* la dotazione minima di aree per attrezzature al servizio di nuovi insediamenti produttivi è stabilita in misura del 30% della superficie territoriale individuata dal Piano, la destinazione specifica delle medesime è decisa dal Comune;

* le aree occorrenti al reperimento degli standards possono anche essere localizzate in adiacenza al lotto di competenza o esternamente, purché ricadenti nell'ambito di aree appositamente vincolate dal Piano per le attrezzature in oggetto, da cedere gratuitamente al Comune.

* quanto specificato nei punti precedenti non vale per le aree soggette a piani esecutivi, per le quali il Piano prescrive norme particolari;

Per gli insediamenti direzionali, commerciali, terziari e destinati alla erogazione di servizi privati aperti al pubblico:

* la dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti non dovrà scendere al disotto del 100% della superficie lorda di pavimento dei nuovi edifici previsti, ovvero della superficie lorda di pavimento adibita "ex novo" a tali destinazioni d'uso;

* le aree occorrenti dovranno essere reperite preferibilmente in adiacenza all'impianto, comunque non oltre una distanza di mt. 100 dai confini dell'area di pertinenza;



* la destinazione specifica dell'area per standards è decisa dal Comune, in sede di rilascio della concessione;

- l'unità abitativa ammessa potrà essere costruita solo nel caso di unità locali la cui superficie lorda utile destinata alla produzione non sia inferiore a 400 mq.; la superficie netta utile dell'abitazione non può comunque superare i 110 mq.; è ammessa una sola abitazione per unità Locale la cui S.L.P. destinata alla produzione misuri da 400 a 2000 mq, per S.L.P. superiori a mq. 2000 sono ammesse due abitazioni, da destinare al titolare e agli addetti alle attività;

- recinzioni:

le recinzioni dovranno essere di tipo aperto o permeabile sul fronte verso strada, e potranno essere di tipo chiuso lungo gli altri confini. Gli accessi carrai dovranno essere realizzati ad una distanza minima dal ciglio della strada di ml. 6,00, anche in caso di cancelli con dispositivo elettronico per comando a distanza. Le aree per parcheggi di uso pubblico dovranno essere ubicate all'esterno della recinzione.

- df: secondo le prescrizioni dell'art. 9 del D.M. n. 1444/68.

CAPO IV - USI COMMERCIALI E DIREZIONALI

Art. 3.4.0. - Prescrizioni generali

A. CLASSIFICAZIONE E AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Il Comune di Barengo ai sensi dell'art. 11 della deliberazione C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 (di seguito criteri regionali) rientra nei Comuni Minori della rete Secondaria con popolazione inferiore a 3.000 abitanti, non appartenente ad aree di programmazione commerciale.

2. Le norme del presente titolo si applicano esclusivamente agli insediamenti in cui sono esercitate forme di vendita al dettaglio, di cui all'art. 1, comma 3°, titolo I, e art. 5, comma 2, titolo III, del D.lgs. 114/98.

3. Le Norme di cui al presente Titolo avranno prevalenza in caso di contrasto con altre disposizioni contenute nelle stesse N.T.A. del P.R.G.C. vigente.

B. DEFINIZIONI

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 ai fini del rilascio della concessione o dell'autorizzazione edilizia.

Ogni esercizio commerciale corrisponde al luogo fisicamente delimitato mediante pareti continue, separato, distinto e in nessun modo direttamente collegato ad altro adibito a superficie di vendita.

Ad ogni esercizio commerciale, così come definito al comma 3, corrispondono una sola superficie di vendita ed una sola comunicazione, ai sensi dell'articolo 7 del decreto



legislativo n. 114/1998, o autorizzazione commerciale, rilasciata ai sensi degli articoli 8 e 9 del decreto legislativo n. 114/1998 o ai sensi della legge 11 giugno 1971, n. 426 (Disciplina del commercio), fatta salva la deroga di cui all'articolo 7, comma 2.

La superficie di vendita annessa ad attività produttiva, industriale o artigianale, deve essere ricavata, in condizioni di sicurezza, nello stesso immobile nel quale avviene la produzione.

Essa non deve superare quella massima prevista per gli esercizi di vicinato.

La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano esclusivamente merci ingombranti, dei quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionarie auto, legnami, materiali per l'edilizia e simili) può essere limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato; la parte rimanente, ancorché comunicante con essa, deve essere separata e distinta da pareti continue e si può destinare a magazzino, deposito o superficie espositiva; ai fini del presente comma è obbligatoria la sottoscrizione e la registrazione presso l'Agenzia delle entrate di un atto di impegno d'obbligo tra comune e operatore, che costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'articolo 7 del d.lgs. 114/1998 e nel quale, oltre alla delimitazione della superficie di vendita, è precisata, senza possibilità di deroghe, la composizione delle merceologie di offerta. La superficie di vendita degli esercizi commerciali che espongono merci ingombranti è calcolata al netto della superficie espositiva.

La superficie espositiva è la parte dell'unità immobiliare, a destinazione commerciale, alla quale il pubblico accede, in condizioni di sicurezza, solo se accompagnato dagli addetti alla vendita e solo per prendere visione di prodotti non immediatamente asportabili; l'area di vendita è da essa separata e distinta da pareti continue.

La superficie di vendita dei centri polifunzionali di servizi, previsti dall'articolo 19, non comprende la parte dell'unità immobiliare occupata da attività non commerciali e dagli spazi di passaggio comuni.

Non costituiscono superficie di vendita l'area che delimita le vetrine e le zone di passaggio ad esse antistanti, nei casi in cui si trovino sul fronte strada o siano integrate con spazi di passaggio comuni ad altri esercizi commerciali.

Commercio all'ingrosso : è l'attività esercitata da chi acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende:

- ad altri commercianti (cioè ad altri grossisti, dettaglianti, esercenti pubblici);
- a utilizzatori professionali (cioè a industrie, aziende artigiane, ecc.; ad esempio, quando si vende al sarto il tessuto che gli serve per la sua attività);
- a utilizzatori in grande (cioè a collegi, enti pubblici o privati, ospedali ecc.).

Quindi il grossista non può vendere al consumatore finale, cioè al privato, anche se questi è disposto ad acquistare grandi quantitativi.

Commercio al dettaglio in sede fissa : è l'attività esercitata da chi acquista merci e le rivende direttamente al consumatore finale, cioè al pubblico in generale.

Dunque il commercio all'ingrosso e il commercio al minuto si differenziano per il tipo di cliente a cui si rivolgono e non per la quantità (grande o piccola) delle merci scambiate.

Forme speciali di vendita : sono attività di vendita al minuto esercitate con modalità particolari o rivolte a cerchie di persone definite, quali le attività di vendita effettuate

- ad esclusivo favore di dipendenti di enti o imprese;
- con apparecchi (distributori) automatici;
- per corrispondenza (su catalogo), tramite televisione o altri mezzi di comunicazione;
- al domicilio dei consumatori (porta a porta).

C. DESTINAZIONE D'USO DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO



La classificazione degli esercizi commerciali, definita all'art. 5, per i comuni con meno di 10.000 abitanti è la seguente:

- ***esercizi di vicinato***: sono gli esercizi la cui superficie di vendita non è superiore a mq. 150;
- ***medie strutture di vendita***: sono gli esercizi commerciali la cui superficie di vendita è compresa tra mq. 151 e mq. 2.500;

L'offerta commerciale è definita in:

- ***offerta alimentare*** ;
- ***offerta non alimentare o extralimentare*** ;
- ***offerta mista*** (determinata dalla presenza nello stesso esercizio commerciale sia dal settore merceologico alimentare sia di quello extralimentare).

Le varie categorie sono individuate da una sigla alfanumerica che ne riassume i parametri indicativi;

*esempio **M_SAM 1** dove:*

- **M_S** indica **Media Struttura** di vendita
- **AM** indica l'offerta commerciale, in questo caso, **Alimentare e/o Mista**
- **1** il numero progressivo della classificazione.

La classificazione delle tipologie di strutture distributive per Comuni Minori con meno di 10.000 abitanti, quali Barengo, è:

MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

Offerta Alimentare e/o Mista

M-SAM1: superficie di vendita da mq. 151 a mq. 250

M-SAM2: superficie di vendita da mq. 251 a mq. 900

M-SAM3: superficie di vendita da mq. 901 a mq. 1.800

Offerta Extralimentare:

M-SE1: superficie di vendita da mq. 151 a mq. 400

M-SE2: superficie di vendita da mq. 401 a mq. 900

M-SE3: superficie di vendita da mq. 901 a mq. 1.800

CENTRI COMMERCIALI

Medie strutture di vendita

M-CC: superficie di vendita da mq. 151 a mq. 2500



La Regione ha fissato i criteri per la compatibilità territoriale da osservare nell'individuazione delle zone d'insediamento commerciale nella Tabella n. 6, per i Comuni Minori.

Tabella per la compatibilità territoriale - COMUNI MINORI

Tipologia delle strutture distributive	Superficie di vendita (mq)	Addensamenti		Localizzazioni	
		A 1	A 5	L 1	L 2
VICINATO	Fino 150	SI	SI	SI	SI
M - SAM 1	151 – 250	SI	NO	SI	NO
M - SAM 2	251 – 900	SI	SI	SI	SI
M - SAM 3	901 - 1.800	NO	NO	SI	SI (1)
M - SE 1	151 – 400	SI	SI	SI	SI
M - SE 2	401 – 900	SI	SI	SI	SI
M - SE 3	901 - 1.800	NO	SI	SI	SI
M - CC	151 - 2.500	SI	SI	SI	SI
G – SM 1	1501 - 4500	NO	SI (2)	NO	NO
G – SM 2	4501 - 7500	NO	NO	NO	NO
G – SM 3	7501 - 12000	NO	NO	NO	NO
G – SM 4	> 12000	NO	NO	NO	NO
G – SE 1	1501 - 3500	NO	SI	NO	SI
G – SE 2	3501 - 4500	NO	NO	NO	NO
G – SE 3	4501 - 6000	NO	NO	NO	NO
G – SE 4	> 6000	NO	NO	NO	NO
G – CC 1	Fino a 6000	NO	NO	NO	NO
G – CC 2	6001 - 12000	NO	NO	NO	NO
G – CC 3	12001 - 18000	NO	NO	NO	NO
G – CC 4	> 18000	NO	NO	NO	NO

A1 = Addensamenti storici rilevanti

A5 = Addensamenti commerciali extraurbani (arteriali)

L1 = Localizzazioni commerciali urbane non addensate

L2 = Localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate

Note:

(1) Solo nell'ambito dei centri commerciali compatibili con la presente tabella

(2) Fino a 2.500 di vendita



D. INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE

In base ai parametri indicati nell'allegato A alla D.c.r 24.03.2006 n.59-10831 gli addensamenti individuati nel territorio di Barengo sono :

– l'addensamento Storico Rilevante (A.1) ubicato nell'abitato di Barengo.

Nel succitato addensamento A1 sono ubicati gli esercizi di vicinato esistenti.

Per quanto riguarda le localizzazioni L1, queste ultime possono essere individuate dagli aventi titolo attraverso l'indicazione dei criteri da applicare per il singolo riconoscimento, a seconda del caso specifico.

E. COMPATIBILITA' TERRITORIALI

In un Addensamento Storico Rilevante non sono compatibili le grandi strutture di vendita, né per i settori extralimentari né per quelli misti.

La legge individua, come compatibili, tutte le strutture di vicinato e le strutture di medie dimensioni fino a 900 mq, sia per il settore alimentare, sia per quello extralimentare.

E' compatibile anche la tipologia del centro commerciale, con superficie di vendita fino mq 2.500, prevista lungo la strada Barengo-Solarolo in area libera e periferica al Centro Abitato.

F. I CRITERI COMUNALI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI

Il Comune di Barengo, per il rilascio delle autorizzazioni commerciali, utilizza i presenti criteri:

- a) La superficie di vendita è quella definita dall'art.5 dell'allegato A alla DCR 59-10831/2006;*
- b) Le classificazioni delle zone comunali di insediamento commerciale sono quelle individuate ai sensi degli art.12, 13 e 14 dell'allegato A alla DCR 59-10831/2006;*
- c) Il rispetto dei seguenti parametri di compatibilità territoriale dello sviluppo della rete distributiva, è vincolo inderogabile in sede di nuova apertura, di variazione di superficie di vendita, di trasferimento d'esercizi commerciali, di modifica o aggiunta di settore merceologico e di rilascio di concessione o autorizzazione edilizia relativa ad insediamenti commerciali:*

<i>Tipologie delle strutture distributive</i>	<i>Addensamento</i>	
	<i>A1</i>	
	<i>Superficie Vendita (mq)</i>	<i>Superficie Utile (mq)</i>
<i>Vicinato</i>	<i>Fino 150</i>	<i>600</i>
<i>Media struttura – Alimentare Mista 1</i>	<i>151 – 250</i>	<i>600</i>
<i>Media struttura – Alimentare Mista 2</i>	<i>251 – 900</i>	<i>1200</i>
<i>Media - Struttura Extralimentare 1</i>	<i>151 - 400</i>	<i>800</i>
<i>Media - Struttura Extralimentare 2</i>	<i>401 - 900</i>	<i>1200</i>
<i>Centro Commerciale Medio *</i>	<i>151 - 2500</i>	<i>6130</i>

** da localizzarsi con autoriconoscimento in zona L1*



Per quanto riguarda le localizzazioni, le L1 possono essere individuate tramite rappresentazione cartografica delle stesse (perimetrazione dell'area o indicazione di un punto che ricada al loro interno), oppure attraverso l'indicazione dei criteri da applicare per il singolo riconoscimento.

d) Dotazione di parcheggi pertinenziali

La dotazione di superfici per parcheggi pertinenziali relativi ad edifici per attività commerciali è stabilito da:

- L 122/89 per attività con superficie di vendita inferiore ai 400 mq;*
- LR 56/77, art. 21, 2° comma, per attività con superficie di vendita superiore ai 400 mq.*

e) Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali

La dotazione delle aree per attrezzature è prescritta dall'art. 21 della LR 56/77. Il fabbisogno totale di posti a parcheggio è calcolato secondo i parametri della tabella all'art. 25 comma 3 allegato A della DCR 59-10831/06, ed è obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio delle autorizzazioni commerciali e permessi di costruire edilizi.

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

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

f) Procedure

Ai sensi dell'art. 26.6 della LR 56/77, il rilascio del titolo abilitativo edilizio è contestuale al rilascio dell'abilitazione commerciale, per gli insediamenti di attività commerciali con superficie di vendita inferiore a 1.500 mq, purché la SU sia inferiore ai 2.500 mq.

Le domande relative a medie strutture di vendita (151-1.500 mq di superficie di vendita) sono accolte dopo 90 giorni dal ricevimento di tutta la documentazione, nel caso di mancate comunicazioni di necessarie integrazioni o diniego.

La documentazione deve comprendere una convenzione sottoscritta o atto unilaterale d'obbligo per la cessione delle aree per l'urbanizzazione, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e per la regolamentazione delle superfici a parcheggio.



TABELLA DEL FABBISOGNO TOTALE DEI POSTI PARCHEGGIO		
PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO		
TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA MQ. (S)	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
M-SAM2 (*)	400-900	$N = 35 + 0,05(S-400)$
M-SAM3	901-1800	$N = 60 + 0,10(S-900)$
M-SAM4	OLTRE 1800	$N = 140 + 0,15(S-1800)$
G-SM1	FINO A 4500	$N = 245 + 0,20(S-2500)$ (**)
G-SM2	OLTRE 4500	$N = 645 + 0,25(S-4500)$
G-SM3		
G-SM4		
M-SE2-3-4	401-2500	$N = 0,045 \times S$
G-SE 1	DA 1501 O 2501A OLTRE 6000	$N = 40 + 0,08(S-900)$
G-SE 2		
G-SE 3		
G-SE 4		
M-CC	151-1500 251-2500	$NCC = N + N'$ (***)
G-CC1	FINO A 12000	$NCC = N + N'$ (***)
G-CC2		
G-CC3	FINO A 18000	$NCC = (N + N') \times 1,5$ (***)
G-CC4	OLTRE 18000	

(*) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a mq. 400 devono soddisfare la prescrizione di cui al comma 1 del presente articolo.

(**) Nei Comuni con meno di 10.000 abitanti le grandi strutture con meno di mq. 2.500 di vendita sono trattate come medie strutture alimentari e/o miste da mq. 1.801 a mq. 2.500.

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

N' è uguale a $0,12 \times S'$, dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.

Per gli esercizi di vicinato e le medie strutture di vendita interne all'addensamento A1 non è richiesto il soddisfacimento di quanto previsto nella precedente tabella.

Art. 3.4.1. - Aree di nuovo impianto

1) Oggetto dell'area:

- parti di territorio in cui sono presenti zone a vocazione commerciale, con aree libere e infrastrutture da sottoporre a interventi di potenziamento e riqualificazione funzionale. Il Piano prevede interventi di nuovo impianto, al fine di completare l'urbanizzazione di aree già caratterizzate da sicura vocazione commerciale e terziaria.

2) Destinazioni d'uso proprie o ammesse:

- destinazioni proprie:

le attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso, le attività di ristoro, mense e attività ricreative, attività artigianali che comportano prestazioni di servizi diretti all'utenza o a



supporto dei locali di vendita (autofficine, carrozzerie, riparazione elettrodomestici, ecc.), gli esercizi pubblici, sedi per il credito, uffici amministrativi e tecnici, attività culturali e per lo spettacolo, supermercati e ipermercati; le unità abitative del titolare o degli addetti alle attività, fino ad un massimo di mq 120,00 di S.L.P. per unità in numero massimo di due;

- destinazioni ammesse:

le residenze esistenti, attività artigianali e industriali esistenti.

3) Tipi di intervento:

- Nuova Costruzione di fabbricati a destinazione produttiva terziaria NCp (art.2.1.7);

4) Modalità di intervento:

- concessione edilizia semplice;

- concessione edilizia convenzionata o preventiva formazione di P.E.C. laddove indicato graficamente dal Piano.

5) Parametri:

- H: altezza massima fuori terra = 8,00 mt. salvo altezze superiori per impianti tecnici;

- RC: rapporto di copertura massima = 50%;

- dc: distanza minima dai confini = 5,00 ml. o a distanze inferiori a 5,00 mt. a condizione di ottenere l'assenso dei vicini, da trasciversi sui registri immobiliari;

- df: visuale libera minima 10,00 ml.;

- standards urbanistici:

per gli insediamenti direzionali, commerciali, terziari e destinati alla erogazione di servizi privati aperti al pubblico:

* la dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti non dovrà scendere al disotto del 100% della superficie lorda di pavimento dei nuovi edifici previsti, ovvero della superficie lorda di pavimento adibita "ex novo" a tali destinazioni d'uso;

* le aree occorrenti dovranno essere reperite preferibilmente in adiacenza all'impianto, comunque non oltre una distanza di mt. 100 dai confini dell'area di pertinenza, a condizione che tra l'impianto e le aree a servizi pubblici non esista un asse stradale di livello statale o una linea ferroviaria, e a condizione che l'area a standards sia destinata dal Piano al servizio delle destinazioni commerciali e terziarie;

* la destinazione specifica dell'area per standards è decisa dal Comune, in sede di rilascio della concessione;

6) Tutte le possibili applicazioni della L.R. 28 del 12/11/'99 e D.G.R. 563-13414 del 29/10/'99, in merito al calcolo delle dotazioni di standards urbanistici ed ai parametri urbanistici ed edilizi, prevalgono sulle norme del presente articolo, qualora queste ultime presentassero disposizioni in contrasto con la disciplina regionale sul Commercio.

CAPO V - USI PER LA CULTURA, IL TURISMO E IL TEMPO LIBERO

Art. 3.5.1. - Servizi privati per lo sport, il tempo libero e la cura della salute.

1) Oggetto dell'area:

- parti del territorio destinate ad impianti di attività di svago e tempo libero, dotate di agevole accessibilità e ubicazione strategica rispetto ai principali assi della viabilità comunale e sovracomunale.

2) Destinazioni d'uso proprie o ammesse:

- destinazioni proprie:



*locali per il gioco e lo svago, discoteche, bowling, bocciodromi, palestre, attrezzature sportive per attività non competitive, locali per la cura della salute; servizi e attrezzature collegate alle attività associative.

- destinazioni ammesse:

*attività di ristoro e somministrazioni di cibi e bevande, commercio al minuto di supporto alle attività proprie, servizi e attrezzature per l'utenza turistica, impianti tecnici legati allo svago, parcheggi privati a servizio dell'intera area; residenza dell'addetto alle attività.

3) Tipi di intervento:

- Manutenzione Ordinaria, MO (art. 2.1.2);
- Manutenzione Straordinaria, MS (art. 2.1.3);
- Restauro e Risanamento Conservativo, RC1 e RC2 (art. 2.1.4);
- Ristrutturazione Edilizia di tipo A e di tipo B, RE1 e RE2 (art. 2.1.5);
- Demolizione, D (art. 2.1.6);
- Nuova Costruzione di fabbricati a destinazione produttiva NCp (art.2.1.7);
- Ampliamento o Ampliamento con Sopraelevazione AS (art. 2.1.7);
- Modifica di Destinazione d'uso, MD (art. 2.3.1);

4) Modalità di intervento:

- autorizzazione L. 457/78, art. 48 e L.R. n. 56/77, art. 56, per gli interventi di tipo MS;
- concessione edilizia semplice L. 10/77 per gli interventi di ogni altro tipo ammesso. Per gli interventi di MD, AS, NCp si richiede un progetto esteso all'intera area normativa;
- in caso di richiesta di intervento comportanti modificazioni strutturali dell'assetto ambientale dei luoghi, l'Amministrazione Comunale può assoggettare l'attuazione alla formazione di P.E.C..

5) Parametri:

- RC: rapporto di copertura massimo = 20% della ST;
- H: altezza massima = 9,50 mt., salvo altezze maggiori per impianti tecnici o sportivi;
- ds: distanza minima dalle strade = 6,00 mt., salvo maggiori distanze riportate graficamente dal Piano;
- standards urbanistici = 150% della S.L.P., di cui 2/3 da destinare a parcheggi esterni alla recinzione alberati, e 1/3 da destinare a verde pubblico allestito a parco botanico; per interventi su impianti esistenti dovuti al 50% della S.L.P. oggetto di intervento;
- df: visuale libera minima = 10,00 mt.

6) Prescrizioni particolari:

- il progetto edilizio dovrà sempre essere esteso all'intera area normativa interessata, con particolare riguardo alla cura degli spazi esterni, all'organizzazione degli accessi sulla strada pubblica principale, all'inserimento ambientale dei volumi e degli impianti tecnici all'intorno paesistico.

CAPO VI - USI AGRICOLI

Art. 3.6.0. - Generalità

- Nelle aree per usi produttivi agricoli, laddove non specificatamente prescritto dalle presenti norme, sono vigenti i disposti dell'art. 25 della L.R. n. 56/77, in particolare terzo e quarto comma;
- nelle aree per usi produttivi agricoli possono essere ubicati gli impianti e le opere di pubblica utilità di cui all'ultimo comma dell'art. 27 e di cui all'art. 31 della L.R. n. 56/77;



- sono consentiti, sugli edifici rurali esistenti non più utilizzati o abbandonati, interventi di recupero, anche ai fini di cui al punto e) del secondo comma dell'art. 25 della L.R. n. 56/77: nei sottotetti è ammessa la realizzazione di locali, nel rispetto dei caratteri igienico-sanitari di abitabilità, destinati ad uso residenziale. Il conseguente incremento di S.L.P. dovuto all'utilizzo a fini residenziali di orizzontamenti già esistenti è sempre ammesso e si configura come intervento di ristrutturazione edilizia. L'incremento di S.L.P. nei locali sottotetto, derivante dalla realizzazione di nuovi orizzontamenti si configura come intervento di ristrutturazione edilizia;
- è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche se non contigui ed in Comuni limitrofi, a condizione che i Comuni, su cui l'azienda ha i propri terreni utilizzati ai fini del calcolo dei volumi edificabili, raggiungano una intesa atta ad escludere l'utilizzo successivo di quelle aree per stessi fini;
- in tutto il territorio agricolo extraurbano sono ammesse le attività di cava o minerarie già autorizzate a norma di Legge. Dette attività dovranno cessare nei termini previsti nelle relative convenzioni, salvo rinnovazione legittimamente rilasciate, ponendo in attuazione le fasi di ripristino ambientale concordate negli impegni convenzionali assunti;
- nelle parti di territorio agricolo extraurbano non soggette a dissesto idrogeologico, potrà essere autorizzato il nuovo impianto di attività estrattive di cava di attività minerarie, anche laddove non specificamente indicato in cartografia, nel rispetto di tutte le norme delle Leggi di Settore e dopo l'ottenimento di tutte le Autorizzazioni prescritte.
- *Nella aree a destinazione agricola, gli interventi consentiti, che comportano l'edificazione di manufatti o fabbricati, dovranno utilizzare materiali e tecniche costruttive coerenti con la tradizione locale. Inoltre, i progetti edilizi degli interventi di ristrutturazione e ampliamento degli edifici esistenti potranno essere assentiti solo se dotati di apposito studio di inserimento ambientale che ne garantisca l'integrazione tipologica e paesistica*

Art. 3.6.1. - Aree produttive agricole

1) Oggetto dell'area:

Parti del territorio agrario che il Piano individua nel modo seguente:

- E1 - terreni utilizzati per seminativi e prati avvicendati o permanenti, nonché per aree incolte di recente dismissione dall'uso agricolo e recuperabili;
- E2 - aree destinate a seminativo irriguo, risaie;
- E3 - colture agricole o floricole o frutticole (legnose specializzate) all'aperto o in serra e nuovi terreni adibiti a tale uso individuati dal Piano;
- E4 - incolti produttivi, aree a bosco.

2) Destinazioni d'uso proprie e ammesse per le aree E1, E2, E3, E4:

- destinazioni proprie:
 - le destinazioni spontanee in atto per le aree E1, E2, E3, E4;
 - pascoli, allevamenti zootecnici, impianti di servizio degli allevamenti, abitazioni rurali per le aree E1, E4;
 - seminativi a prati, attrezzature agricole per le aree E1, E2, E3;
 - colture orticole e floricole o frutticole (legnose specializzate) all'aperto e attrezzature d'uso per l'area E3;
 - frutteti razionali a densità di impianto normale, vigneti per l'area E3;
- destinazioni ammesse:



- le attività già insediate comprese le attività residenziali in essere alla data di adozione del Piano;
- abitazioni non rurali tramite il riuso di edifici esistenti;
- le attività già insediate, comprese le attività non residenziali in essere alla data di adozione del Piano;
- l'insediamento di edifici attinenti alle attività florovivaistiche soltanto nelle aree E1, E2, E3.

3) Tipi di intervento:

- Manutenzione Ordinaria, MO (art. 2.1.2);
 - Manutenzione Straordinaria, MS (art. 2.1.3);
 - Restauro e Risanamento Conservativo, RC1 e RC2 (art. 2.1.4);
 - Ristrutturazione Edilizia di tipo A e di tipo B, RE1 e RE2 (art. 2.1.5);
 - Ampliamento o Ampliamento con Sopraelevazione AS (art. 2.1.7);
 - Modifica di Destinazione d'uso, MD (art. 2.3.1);
- per gli edifici esistenti;
- Nuova Costruzione di fabbricati a destinazione residenziale e produttiva NCr e NCp (art. 2.1.7) (di attrezzature ed infrastrutture ad uso agricolo di cui al comma secondo, lettera g) dell'art. 25 della L.R. n. 56/77, per i soggetti di cui al comma terzo, lettere a), b), c);
 - interventi cui alla lettera c) dell'art. 2 della L.R. n. 35/1984, tendenti a recuperare edifici rurali da destinare ad alloggi agrituristici o da utilizzare per la locazione a turisti con le precauzioni di cui al seguente comma.

Per tutti gli edifici aventi caratteristiche strutturali, planovolumetriche e ubicazionali che ne consentano la trasformazione in casa di abitazione, potrà essere ammesso il cambiamento di destinazione d'uso ai fini residenziali o di agriturismo, su parere favorevole della Commissione Igienico Edilizia Comunale e dell'Ufficio Sanitario, alle seguenti condizioni e prescrizioni attuative:

- Gli interventi ammessi sui fabbricati saranno condizionati ad una verifica di corrispondenza ai seguenti elementi:
- a) sono ammessi esclusivamente intonaci esterni di calce o cemento lisciato, muratura in pietra a vista, nel rispetto rigoroso delle tipologie dell'architettura spontanea locale; le tinteggiature esterne dovranno adeguarsi ai caratteri cromatici fissati dai prototipi espressamente approvati dal Consiglio Comunale; sono esclusi tutti i tipi di rivestimenti esterni, tranne quelli in legno, laterizio o pietra purché essi si attengano rigorosamente ai caratteri stilistici dell'architettura spontanea locale;
 - b) copertura in coppi o tegole di laterizio. Sono esclusi tutti gli altri tipi di copertura.
 - c) taglio verticale e proporzionale delle finestre e dei portoni esterni. Sono ammesse arcate e archi se realizzati nel rigoroso rispetto delle tipologie e dei materiali costruttivi tradizionali;
 - d) i serramenti esterni devono essere in legno. Sono ammesse esclusivamente persiane con l'esclusione delle tapparelle avvolgibili. Sono consentiti gli antoni in legno, purché il loro utilizzo sia motivato da esigenze tecniche;
 - e) le ringhiere esterne dovranno essere in legno o ferro secondo le forme e i disegni tipici dell'architettura spontanea;
 - f) le scale esterne avranno gradini in pietra e/o struttura in legno. Sono escluse le scale in ferro.



- I tipi di intervento ammessi potranno essere MO, MS, RC1, RC2, RE limitata esclusivamente alle parti interne.

Sono considerati edifici da recuperare a tutti gli effetti delle presenti Norme anche vecchi fienili in muratura o mattoni, aperti su tre o quattro lati, e non più utilizzati per gli usi originari. Sono da escludersi tettoie in legno e manufatti con superficie coperta inferiore a mq. 30,00.

4) Modalità di intervento:

- concessione edilizia semplice L; n. 10/1977, art. 3;
- concessione gratuita L. n. 10/1977, art. 9;
- autorizzazione L. n. 457/1978, art. 48 e art. 56.

5) Parametri per le attrezzature agricole nelle aree E1, E2, E3, E4:

- RC: 20%, computando tutti i fondi, anche non contigui, asserviti all'intervento;
- dc: distanza dai confini = 5,00 ml.;
- H: altezza massima = 7,00 ml. misurata all'intradosso del colmo del tetto o del punto più alto se la copertura è piana; salvo attrezzature tecnologiche quali silos, serbatoi, ecc. con necessità di maggiori altezze;
- distanza della stalla da ogni più vicino edificio residenziale non agricolo (così come individuato dal P.R.G.) = ml. 300 per allevamento di suini, e ml. 150 per ogni altro animale da allevamento.

6) Parametri per le attrezzature florovivaistiche:

- per le serre e le attrezzature rimovibili:
- H: altezza massima al colmo = 5,50 ml.;
- dc: distanza dai confini = 3,00 ml.;
- gli edifici di esposizione rientrano nel RC di cui al precedente punto 5).

7) Parametri per le abitazioni rurali:

- IF: indice di densità fondiaria
- E1: 0,02mc/mq;
- E2: 0,01 mc/mq;
- E3: 0,03 mc/mq;
- E4: 0,001 mc/mq;
- dc: distanza dai confini = 5,00 ml.;
- distanza minima fra le abitazioni rurali ed attrezzature destinate a stalla ed allevamento da animali = 30,00 ml.;
- H: altezza massima = 8,50
- il volume edificabile per le abitazioni rurali è computato per ogni azienda agricola al netto dei terreni incolti ed abbandonati e al lordo degli edifici esistenti.
- per quanto non evidenziato e/o in contrasto, valgono le disposizioni di cui all'art. 25 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

8) Norme particolari per gli edifici esistenti nel territorio agricolo adibiti ad usi extraagricoli o abbandonati:



E' prevista la seguente casistica:

- a) edifici produttivi a destinazione artigianale o terziaria: la destinazione d'uso in atto è confermata, purché si tratti di edifici regolarmente autorizzati o dotati di agibilità o accatastati alla data di adozione del Piano;
- b) edifici residenziali non rurali utilizzati o non utilizzati: valgono le norme di cui al precedente comma 3);
- c) edifici rurali abbandonati sparsi: è confermata la loro utilizzazione ad uso agricolo. Possono essere trasformati in residenza solamente quelli accatastati o regolarmente autorizzati alla data di adozione del Piano. In questo caso è ammesso il cambiamento di destinazione d'uso secondo le modalità al precedente comma 3);
- d) edifici diroccati: è sempre ammesso il loro recupero secondo le forme, i materiali e le tecniche costruttive originarie o conformi alla tradizione locale, anche per destinazioni d'uso di residenza temporanea, a condizione che siano presenti o riconoscibili i muri perimetrali e si possa comprovare in modo univoco la quantità volumetrica esistente in origine, tramite foto d'epoca, documenti catastali, atti di successione e quant'altro avente valore di prova.
- 9) I boschi sono individuati ai sensi dell'art. 1 della L.R. 45/89 e della lettera g) dell'art. 142 del DL 42/2004 smi. e qualora ricadenti all'interno delle zone soggette a vincolo idrogeologico, sono caratterizzate dal vincolo di inedificabilità ai sensi dell'art. 30 della LR 56/77 smi. in quanto, assolvendo a funzioni di salubrità ambientale e di difesa dei terreni, sulle stesse sono vietate nuove costruzioni e urbanizzazioni.

TITOLO IV - VINCOLI DI INTERVENTO

CAPO I - VINCOLI LEGALI E FASCE DI RISPETTO

Art. 4.1.1. - Aree con elementi di pericolosità geologica

Le aree soggette a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 3267 del 30.12.1923 e R.D. n. 215 del 13.2.1933 sono sottoposte alle norme dell'art. 30 della L.R. n. 56/77.

Il Piano recepisce le prescrizioni di normativa geologico-tecnica contenuta nell'elaborato intitolato "Relazione geologico-tecnica".

Sulle indicazioni delle tavole di progetto del PRGC, prevalgono quelle di carattere idrogeologico puntualmente rappresentate nella Tav. 7P "Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica su base catastale" in scala 1:5.000 opportunamente integrata, e la relativa Normativa Geologica Tecnica.

CLASSE I

Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche. Ogni nuova opera da realizzare sarà soggetta alle prescrizioni contenute nel D.M. 11.03.1988 "NORME TECNICHE RIGUARDANTI LE INDAGINI SUI TERRENI E SULLE ROCCE, LA STABILITA' DEI PENDII NATURALI E DELLE SCARPATE, I CRITERI GENERALI E LE PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE, L'ESECUZIONE ED IL COLLAUDO DELLE OPERE DI SOSTEGNO DELLE TERRE E DELLE OPERE DI FONDAZIONE", atte a definire le caratteristiche geotecniche dei terreni. Le nuove edificazioni nei territori inclusi in questa classe sono comunque da ritenersi soggetti a eventuali vincoli presenti, quali ad esempio quello relativo alla salvaguardia dei pozzi idropotabili.



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 realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

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

SOTTOCLASSE IIA – aree caratterizzate da bassa soggiacenza della falda superficiale, con un valore minimo inferiore e/o uguale a 3 metri, e conseguente diminuzione delle caratteristiche geotecniche dei terreni, aree moderatamente acclivi e fascia di raccordo delle aree maggiormente acclivi.

In concomitanza di una falda freatica piuttosto superficiale, devono essere adottate, in caso di scavi, tutte le cautele e le prescrizioni dettate dalle normative vigenti: sono quindi necessarie indagini geognostiche puntuali per verificare la parametrizzazione geotecnica locale dei terreni, indagini idrogeologiche per valutare a livello locale la soggiacenza della falda con relativa relazione geologico-tecnica e idrogeologica. In particolare è meglio evitare la realizzazione di locali interrati, nel caso in cui si imponesse la necessità di realizzare locali interrati bisogna provvedere a idonei sistemi di impermeabilizzazione e drenaggio della struttura in modo da elidere i problemi connessi con la presenza di acqua sia pur limitatamente ad alcuni periodi dell'anno.

Rientrano anche le porzioni di territorio caratterizzate da moderata acclività: dovranno essere eseguite indagini geognostiche che ricostruiscano la successione stratigrafica dei terreni, la loro caratterizzazione geotecnica e verifiche di stabilità atte ad analizzare la compatibilità delle opere in progetto con la stabilità delle aree. Particolare attenzione dovrà essere posta anche alla regimazione delle acque meteoriche, al fine di evitare l'insacco di erosioni accelerate su pendio.

Infine sono state ascritte a questa classe le fasce di raccordo tra le aree maggiormente acclivi e le aree subpianeggianti: tale fascia presenta un'estensione di 10 metri ed è posta al piede e all'orlo della scarpata vera e propria.

In questi settori in ogni caso la pericolosità può essere agevolmente superata con modesti accorgimenti tecnici nell'ambito del singolo lotto.

SOTTOCLASSE IIB – fasce di rispetto dei fontanili (area circolare con raggio $R=200$ metri dalla testata del fontanile) – aree in cui la presenza di acqua superficiale e l'equilibrio dei luoghi (queste zone favoriscono il mantenimento e l'eventuale sviluppo di un habitat naturale peculiare dal punto di vista faunistico e vegetazionale) impongono che qui siano ammesse solo opere di supporto all'attività agricola e nuove edificazione nell'ambito delle cascine già esistenti, previo rispetto del D.M. 11.03.88; caratterizzazione geotecnica e idrogeologica di dettaglio dei terreni in esame.

CLASSE IIIA

Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti. (Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato all'Art. 31 della L.R. 56/77).

Fascia di rispetto degli alvei attivi, nella quale è inibita la realizzazione di nuove edificazioni e, in generale, ogni intervento edificatorio che vada ad aumentare il carico antropico esistente



e/o possa modificare in qualsiasi modo l'andamento attuale del corso d'acqua. Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato all'art. 31 della L.R. 56/77.

A tutti i corsi d'acqua naturali presenti sul territorio, sia a cielo aperto sia intubati, compresi quelli non evidenziati per chiarezza di rappresentazione grafica (infatti, in entrambe le carte sono stati indicati solo i principali), è stata attribuita una fascia di rispetto di 10 m da ciascuna sponda.

Fa eccezione a quanto detto sopra il Torrente Agogna al quale vengono applicate le fasce del P.A.I. e le prescrizioni indicata nell'apposita normativa.

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

Si rimarca però che nel caso in cui un fosso venga dismesso e successivamente colmato tale vincolo decade.

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

- a) La formazione di pescaie, chiuse, pietraie ed altre opere per l'esercizio della pesca, con le quali si alterasse il corso naturale delle acque.
Sono eccettuate da questa disposizione le consuetudini per l'esercizio di legittime e innocue concessioni della pesca, quando in essa si osservino le cautele od imposte negli atti delle dette concessioni, o già prescritte dall'autorità competente, o che questa potesse trovare conveniente di prescrivere;*
- b) Le piantagioni che s'inoltrino dentro gli alvei dei fiumi, torrenti, rivi e canali, a costringerne la sezione normale e necessaria al libero deflusso delle acque;*
- c) Lo sradicamento o l'abbruciamento dei ceppi degli alberi che sostengono le ripe dei fiumi e torrenti per una distanza orizzontale non minore di nove metri dalla linea a cui arrivano le acque ordinarie.
Per i rivi, canali e scolatori pubblici la stessa proibizione è limitata ai piantamenti aderenti alle sponde;*
- d) La piantagione sulle alluvioni delle sponde dei fiumi e torrenti e loro isole a distanza dalla opposta sponda minore di quella nelle rispettive località stabilita o determinata dal prefetto, sentite le amministrazioni dei comuni interessati e l'ufficio del genio civile;*
- e) Le piantagioni di qualunque sorta di alberi ed arbusti sul piano e sulle scarpe degli argini, loro banche e sottobanche lungo i fiumi, torrenti e canali navigabili;*
- f) Le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e lo smovimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori come sopra, minore di quella di stabilità dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline a distanza minore di metri quattro per le piantagioni e smovimento del terreno e di metri dieci per le fabbriche e per gli scavi;*
- g) Qualunque opera o fatto che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso, a cui sono destinati gli argini e loro accessori come sopra, e manufatti attinenti;*
- h) Le variazioni ed alterazioni ai ripari di difesa delle sponde dei fiumi, torrenti, rivi, canali e scolatori pubblici, tanto arginati come non arginati, e ad ogni altra sorta di*



- manufatti attinenti;*
- i) Il pascolo e la permanenza dei bestiami sui ripari, sugli argini e loro dipendenze, nonché sulle sponde, scarpe e banchine dei pubblici canali e loro accessori;*
 - j) L'apertura di cavi, fontanili e simili a distanza dai fiumi, torrenti e canali pubblici minore di quella voluta dai regolamenti e consuetudini locali, o di quella che dall'autorità amministrativa provinciale sia riconosciuta necessaria per evitare il pericolo di diversioni e indebite sottrazioni di acque;*
 - k) Qualunque opera nell'alveo o contro le sponde dei fiumi o canali navigabili, o sulle vie alzaie, che possa nuocere alla libertà ed alla sicurezza della navigazione ed all'esercizio dei ponti natanti e ponti di barche;*
 - l) I lavori od atti non autorizzati con cui si venissero a ritardare od impedire le operazioni del trasporto dei legnami a galla ai legittimi concessionari."*

Infine sono ascritte a tale classe la zona interessata dall'esondazione in occasione di eventi alluvionali intensi e prolungati, definite come aree inondabili per eventi di piena con lame d'acqua centimetriche con deposito di materiale prevalentemente fine: quest'area viene classificata secondo le indicazioni delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.I., Art. 9, come Em, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità media o moderata, ovvero aree inondabili da acque con bassa energia e tiranti modesti (indicativamente <40 cm) legate a esondazione del reticolo artificiale di pianura e a bassa probabilità di inondazione. La maggior parte di tale area ricade in ogni caso all'interno delle fasce P.A.I..

Nell'art. 9 delle N.T.A. del P.A.I. in relazione alle aree classificate come Em si indica testualmente "...6bis. Nelle aree Em compete alle Regioni e agli Enti Locali, attraverso gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti, tenuto anche conto delle indicazioni dei programmi di previsione e prevenzione ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225. Gli interventi ammissibili devono in ogni caso essere soggetti ad uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto validato dall'Autorità competente."

L'area di dissesto, classificata secondo le indicazioni delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.I., Art. 9, come Fa, aree interessate da frane attive (pericolosità molto elevata), è vincolata dalle prescrizioni dell'art. 9 comma 2.

Da ultimi rientrano in codesta le aree occupate dagli specchi d'acqua.

Le aree interessate da esondazione con pericolosità Eb ed Em devono essere conformi ai disposti dell'art. 9 delle Norme Tecniche di attuazione del PAI.

CLASSE 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. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico. Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato all'Art. 31 della L.R. 56/77.

Si tiene a precisare che in fase di elaborazione e stesura della suddetta carta è stata evidenziata una sottoclasse in funzione al tipo e grado di rischio presente pur conservando, in modo rigoroso, i principi individuati dalla Circolare 7/LAP (presenza di pericolo in territori edificati e necessità di effettuare opere di riassetto non risolvibili a livello di singolo lotto, in carenza delle quali non sono consentiti aumenti del carico antropico) che presuppone che venga proposta una normativa più puntuale.



Nel territorio comunale di Barengo rientra solo la seguente sottoclasse:

SOTTOCLASSE IIIB2 – a seguito della realizzazione delle opere di riassetto, sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti.

La classificazione è determinata dalla presenza di un grado di rischio da medio a elevato e dall'assenza di opere di riassetto o dalla presenza di opere ritenute non sufficienti a garantire la minimizzazione o eliminazione del rischio.

Per queste aree l'edificabilità è condizionata alla realizzazione o completamento delle opere di riassetto e alla stesura di un cronoprogramma delle stesse che ne preveda anche il costante controllo e manutenzione.

La sottoclasse proposta non esime l'Amministrazione Comunale dal predisporre un adeguato programma di monitoraggio e manutenzione delle opere esistenti e dalla realizzazione delle nuove opere di riassetto, ove previste, ritenute indispensabili per la sicurezza delle aree insediate.

Le aree interessate da esondazione con pericolosità Eb ed Em devono essere conformi ai disposti dell'art. 9 delle Norme Tecniche di attuazione del PAI.

Infine si vuole ricordare che, sulla base delle prescrizioni della Circolare 7/LAP, devono essere considerati parte integrante delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore i seguenti vincoli:

- 1. dovranno essere integralmente rispettate le indicazioni contenute nello studio geologico-tecnico facente parte integrante del P.R.G.;*
- 2. per qualsiasi intervento sul territorio devono essere rispettate, ove previste, le norme del D. M. 11.03.88 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione";*
- 3. è fatto divieto di effettuare coperture di corsi d'acqua di qualsiasi tipo e portata anche con tubi o scatolari di ampia sezione: le opere di attraversamento di strade principali, minori o vicinali dovranno essere realizzate per mezzo di ponti, previa verifica della sezione minima di deflusso attraverso adeguato studio geoidrologico e comunque evitando qualsiasi restrizione dell'alveo naturale a rive piene misurato a monte dell'opera, indipendentemente dalle risultanze della verifica idraulica o rettifiche del loro naturale percorso; è inoltre fatto divieto assoluto di edificare al di sopra di corsi d'acqua tombinati;*
- 4. è fatto divieto di eseguire opere lungo i corsi d'acqua che possano comportare occlusioni d'alveo, anche parziali, incluse le zone di testata;*
- 5. recinzioni e muri di contenimento longitudinali a corsi d'acqua devono essere realizzati in modo da non provocare restringimenti della sezione di deflusso e da consentire l'accesso all'alveo per le operazioni di manutenzione, controllo e pulizia;*
- 6. deve essere garantita la piena percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde di corsi d'acqua interessati da opere idrauliche di protezione, ai fini ispettivi e di manutenzione;*
- 7. deve essere garantita la costante sorveglianza e manutenzione delle opere di difesa e di riassetto idraulico esistenti, o di nuova realizzazione, e la pulizia sistematica dai detriti e dalla vegetazione infestante l'alveo dei corsi d'acqua naturali e artificiale che interessano aree antropiche esistenti e previste: inoltre quando necessario, deve essere effettuato il disalveo dei tronchi al fine di garantire la conservazione di un coretto profilo*



di equilibrio ed evitare pericolose divagazioni per sovralluvionamento facendo riferimento alla recente normativa promulgata in materia; in particolare le opportune verifiche sullo stato di manutenzione delle opere dovranno essere eseguite a seguito di eventi meteorici particolarmente intensi e/o prolungati; dovranno inoltre essere verificate le sezioni di deflusso nelle aree limitrofe agli insediamenti esistenti e previsti, adeguando quelli insufficienti;

- 8. è prescritta una fascia di rispetto inedificabile minima non inferiore a 5 o 10 metri per qualsiasi corso d'acqua censito presente nel territorio comunale, intesa come arretramento del filo di recinzione e del filo di costruzione, nella quale non potranno essere realizzati nuovi interventi edilizi, compresi box, pertinenze e simili; in caso di manufatti esistenti realizzati a una distanza inferiore ai 5 o 10 metri, in caso di abbattimento con ricostruzione gli edifici dovranno sottostare alla presente norma (arretramento dell'edificio di nuova realizzazione), mentre in caso di ristrutturazione senza demolizione dovrà essere verificata la capacità dell'edificio a resistere ai possibili fenomeni di piena;*
- 9. per qualunque corso d'acqua del reticolo idrografico, iscritto nell'elenco delle acque pubbliche o con alveo pubblico, valgono le disposizioni del R.D. 523 del 25.07.1904 con particolare riferimento all'art. 96;*
- 10. nelle aree caratterizzate da terreni con drenaggio difficoltoso, anche se non censite nell'ambito della cartografia di piano, si prescrive il divieto alla realizzazione di locali interrati e l'eventuale messa in opera di adeguate canalizzazioni per la bonifica dei luoghi; la medesima prescrizione si applica anche alle aree di pianura inondabili e/o interessate da soggiacenza delle acque sotterranee in grado di interferire con i medesimi;*
- 11. nelle zone acclivi o poste alla base di versanti dovrà essere posta particolare attenzione alla regimazione delle acque superficiali che andranno captate e recapitate negli impluvi naturali; dovrà essere costantemente garantita la manutenzione di eventuali muretti a sostegno di terrazzamenti nelle aree limitrofe agli insediamenti esistenti e previsti, verificando il loro stato di conservazione;*
- 12. qualora siano necessari sbancamenti di scarpate e/o riporti di materiale, gli stessi dovranno essere sostenuti e drenati al fine di garantire, a breve e a lungo termine, la stabilità dei pendii;*
- 13. la realizzazione di opere infrastrutturali, di impianti produttivi o di servizio, di strutture accessorie, di strutture ricreative e di edifici agro-silvo-pastorali ricadenti nelle aree in classe IIIA di idoneità urbanistica, deve essere condizionata a specifici studi di dettaglio di un intorno significativo del territorio interessato, allo scopo di valutarne l'effettivo grado di pericolosità e di rischio;*
- 14. l'edificato eventualmente ricadente nelle aree in classe IIIA e non distinto in cartografia tematica deve essere assoggettato alle norme previste al punto 6.2 della N.T.E./99;*
- 15. si ricorda che, anche se diversamente rappresentato nelle tavole di sintesi, deve essere mantenuta una fascia di rispetto da ciascuna sponda dei corsi d'acqua di almeno 5 o 10 m, da ascrivere alla classe IIIA se inedificata;*
- 16. nelle zone ubicate alla base e alla sommità dei versanti dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto dal piede e dal ciglio del versante non inferiore a 10 metri;*
- 17. non dovranno essere ammessi nuovi interventi edificatori interrati nelle zone di pianura al di sotto della quota di massima escursione della falda;*
- 18. il ricorso all'innalzamento artificiale del p.c., al fine di evitare possibili coinvolgimenti dei nuovi manufatti in fenomeni di inondazione, è permesso qualora sia accertato che tale*



intervento non provochi innalzamenti anomali del livello idrico nel corso di eventi di piena tali da provocare maggiori danni nelle aree adiacenti;

- 19. deve essere applicato integralmente quanto disposto dall'Art. 18, comma 7 delle N.T.A. del P.A.I.;*
- 20. dovrà essere predisposto un Piano di Protezione Civile esteso all'intero territorio comunale;*
- 21. gli abitati sparsi ricadenti entro le fasce A e B del P.A.I., sono da ritenersi sottoposti a quanto previsto dagli Artt. 29, 30 e 39 delle N.T.A. del P.A.I.;*
- 22. tutte le opere di regimazione idraulica (rilevati spondali, etc.), dovranno essere progettati considerando un franco non inferiore a 50 cm rispetto al livello di massima altezza dell'acqua in condizioni di massima energia della piena di riferimento con $Tr=500$ anni;*
- 23. per le captazioni idropotabili, in conformità con quanto disposto dal D.P.R 236/88 e dalla L.R. 22/96 modificato dal D.L. 11 maggio 1999 n° 152, valgono le prescrizioni specifiche.*

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

- 1. nelle zone in classe IIIB2, l'attuazione delle previsioni urbanistiche è inibita sino alla progettazione definitiva ed esecutiva delle opere di riassetto indispensabili alla minimizzazione del rischio, alla loro realizzazione ed al collaudo con verifica della loro valenza tecnico-urbanistica. Le limitazioni d'uso del territorio in classe IIIB2 allo stato attuale e il loro variare a seguito della realizzazione delle sistemazioni idrogeologiche, sono specificate nella legenda della cartografia di sintesi;*
- 2. la procedura per la realizzazione delle opere di riassetto potrà essere gestita dall'Amministrazione comunale o, in alternativa, da altri soggetti pubblici o da privati che hanno specifico interesse nell'attuazione delle previsioni urbanistiche;*
- 3. a seguito del completamento dell'iter per la realizzazione delle opere di riassetto da parte dell'Amministrazione Comunale o da altri enti competenti, sarà compito dell'Amministrazione Comunale condurre la verifica della loro funzionalità, in relazione alla minimizzazione del rischio per le aree ad esse sottese.*
- 4. secondo quanto previsto dalla Nota Tecnica Esplicativa alla Circolare 7/LAP al punto 7.6, la verifica della minimizzazione o eliminazione del rischio deve essere condotta a livello dell'intera area inserita in classe IIIB: non è possibile dunque condurre tale verifica a livello di singolo lotto edificatorio o delegarla al professionista incaricato del progetto di edificazione.*
- 5. l'Amministrazione Comunale potrà avviare le procedure di realizzazione delle opere di riassetto e difesa del territorio delle aree in classe IIIB, avvalendosi anche dei "Piani tecnici esecutivi di opere pubbliche" di cui all'art. 47 della L.R. 56/77;*
- 6. in assenza delle necessarie opere di riassetto, nelle aree ascritte alla classe IIIB₂ e IIIB₃, saranno ammesse solo trasformazioni che non comportino un aumento del carico antropico;*
- 7. cambi di destinazioni d'uso saranno ammessi solo a seguito dell'avvenuto riassetto e solo nelle sottoclassi che lo prevedono;*
- 8. a seguito di specifiche indagini, qualora le condizioni di pericolo lo consentano, saranno consentite nuove costruzioni di edifici per attività agricole e residenze rurali, connesse alla conduzione aziendale, se non altrimenti localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola;*



9. *le aree ascritte alla classe IIIB dovranno essere inserite in un cronoprogramma delle opere di difesa, nel quale sia esplicita la destinazione urbanistica delle opere suddette e siano individuate, per ciascuna opera, le porzioni di territorio da essa protette e/o a pericolosità e rischio minimizzato: il cronoprogramma dovrà essere elaborato in dettaglio nella fase attuativa del piano regolatore.*

Ai sensi della Circ. P.G.R. n.7/LAP i Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico e il Piano di Protezione Civile dovranno essere reciprocamente coerenti.

Art. 4.1.2. - Zona di rispetto cimiteriale

Le zone di rispetto dei cimiteri sono indicate nelle planimetrie di progetto del Piano e sono normate dall'art. 27 della L.R. n. 56/77 e dai relativi riferimenti legislativi. Le aree ricadenti nella zona sottoposta a vincolo sono computabili al fine dell'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi in esecuzione del quart'ultimo comma dell'art. 25 della L.R. n. 56/77.

Art. 4.1.3. - Fasce di rispetto a protezione di nastri e incroci stradali

Per una profondità desumibile dalle indicazioni di cui all'art. 3.1.3. delle presenti Norme, gli interventi rientranti nelle fasce di rispetto potranno essere del seguente tipo:

- Manutenzione Ordinaria, MO (art. 2.1.2);
- Manutenzione Straordinaria, MS (art. 2.1.3);
- Restauro e Risanamento Conservativo, RC1 e RC2 (art. 2.1.4);
- Modifica di Destinazione d'Uso, MD (art. 2.3.1);
- Ristrutturazione Edilizia di tipo A e di tipo B, RE1 e RE2 (art. 2.1.5);

purché, in tale ultimo caso, i modesti ampliamenti ammessi, non superiori al 20% del volume preesistente e finalizzati all'adeguamento igienico-funzionale, avvengano sul lato del fabbricato opposto rispetto a quello della strada e riguardino gli edifici rurali ad uso residenziale.

Nelle suddette fasce di rispetto sono ammessi i distributori di carburante con le relative attrezzature (cabina, pensilina, autolavaggio) a distanza fra i medesimi non inferiore a mt. 250, e a distanza da ogni area residenziale almeno di mt. 150; l'area di servizio del distributore dovrà essere separata dal nastro stradale con apposita aiuola spartitraffico. I distributori di carburante esistenti, che non rispettano le distanze di cui al presente comma, potranno essere tollerati e soggetti a interventi di MS, RC1 e RC2, fino al loro trasferimento in area idonea.

Per quanto riguarda le recinzioni e gli accessi lungo le strade si richiamano i precedenti artt. 2.3.5. e 3.1.3.; inoltre lungo le strade statali, o in manutenzione all'A.N.A.S. o alla Provincia, occorre premunirsi dei nulla-osta di tali Enti.

Art. 4.1.4. - Fascia di rispetto dalle discariche

Intorno agli impianti di depurazione e alle discariche, anche se non individuati nelle planimetrie di P.R.G., e per un raggio di profondità di mt. 100,00, non sono ammessi interventi di nuova costruzione, fatti salvi quegli interventi consentiti tramite procedure di deroga o riduzione delle fasce di rispetto. Le riduzioni o trasformazioni alla profondità delle fasce di cui al presente articolo, apportate alle individuazioni grafiche del Piano secondo le procedure prescritte da Leggi di Settore, sono recepite automaticamente dalla presente Normativa e non costituiscono Variante al Piano.

Fatte salve diverse sistemazioni previste dal P.R.G., le fasce di rispetto di cui ai precedenti



commi dovranno essere sistemate a verde con piantumazioni o conservate allo stato di natura.

Art. 4.1.5. - Fascia di rispetto di elettrodotti di Alta Tensione.

In applicazione del D.P.R. n. 1062 del 21.6.1968 e dell'art. 5 del D.P.C.M. del 23.04.1992 le costruzioni di qualsiasi tipo in prossimità dei conduttori di energia elettrica di Alta Tensione dovranno rispettare dagli stessi le distanze prescritte che saranno indicate dall'ENEL in base a nulla-osta che l'interessato dovrà richiedere.

Art. 4.1.6. - Fascia di rispetto dai gasdotti.

Le costruzioni di qualsiasi tipo da realizzare in prossimità delle tubazioni principali dei gasdotti dovranno rispettare dalle stesse le distanze che saranno prescritte dall'Ente gestore della rete, in base al nulla-osta che l'interessato dovrà richiedere, secondo i disposti del D.M. 24.11.84.

Art. 4.1.7. - Fascia di rispetto dei corsi d'acqua.

Ai sensi dell'art. 29 della L.R. n. 56/77 lungo le sponde dei laghi, dei fiumi, dei torrenti, nonché dei canali, dei laghi artificiali e delle zone umide di maggiore importanza, anche se non individuati nelle tavole di P.R.G., è vietata ogni nuova edificazione, oltre che le relative opere di urbanizzazione, per una fascia di profondità, dal limite del demanio o, in caso di canali privati, dal limite della fascia direttamente asservita, così come indicata dalla Tavola 7P Carta di sintesi della Pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica su base catastale e dalla Normativa Geologico Tecnica di cui al precedente art. 4.1.1..

Le suddette fasce di rispetto possono aumentare in profondità, o essere ridotte, o estese anche all'interno dei centri abitati, su indicazione grafica contenuta nelle planimetrie di progetto del P.R.G..

Nelle fasce di rispetto di cui al presente articolo sono consentite le seguenti utilizzazioni: percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorre, parcheggi pubblici nonché attrezzature sportive collegate con i corsi e specchi d'acqua principali.

Laddove non graficamente individuate le fasce di rispetto sono stabilite nei seguenti limiti:

- per fiumi, torrenti e canali non arginati mt. 100
- per fiumi, torrenti e canali arginati mt. 25
- per laghi naturali mt. 200

Art. 4.1.8. - Fasce di rispetto per prese di acquedotti e per impianti urbani

Intorno alle prese degli acquedotti e delle relative opere murarie, anche se non individuate nelle planimetrie di P.R.G., ai sensi dell'art. 6 D.P.R. 236/88, non sono ammessi interventi di nuova costruzione, fatti salvi quegli interventi consentiti tramite procedure di deroga o riduzione delle fasce di rispetto. Il Piano può prevedere fasce di rispetto di differente forma e funzione, se graficamente individuate nelle planimetrie di progetto in base a norme di Leggi Vigenti.

Le stesse limitazioni valgono per gli impianti di depurazione.



Fatte salve diverse sistemazioni previste dal P.R.G., le fasce di rispetto di cui ai precedenti commi dovranno essere sistemate a verde con piantumazioni o conservate allo stato di natura. Le presenti norme fanno riferimento al D.L. n. 152/'99 e al D.L. n. 258/'00.

Art. 4.1.9. - Vincoli per i beni ambientali e culturali

Oltre ai vincoli posti dal P.R.G. mediante individuazione cartografica su edifici ed aree, si richiamano, inoltre, l'art. 24 della L.R. n. 56/77, la L. n. 431/1985, la L. n. 1497/1939 e la L. n. 1089/1939 (D. Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490 "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di Beni Culturali e Ambientali, a norma dell'art. 1 della L. 8 ottobre 1997, n. 352").

Art. 4.1.10. - Chioschi, edicole, piccoli impianti di uso pubblico

L'Amministrazione Comunale può, a proprio insindacabile giudizio, consentire l'installazione di chioschi per attività di tipo commerciale (edicole di giornali, vendita di fiori e piante, somministrazione al pubblico di bevande, alimenti, ecc.), di strutture chiuse ad uso ristoro annesse a locali tipo bar, pizzerie, ecc., su aree pubbliche, private o vincolate del P.R.G. per servizi pubblici, nel rispetto delle disposizioni del Regolamento Edilizio e dei seguenti parametri:

- IF: indice di edificabilità fondiaria massimo = 0,03 mc/mq;
- RC: rapporto di copertura = 30%;
- H: altezza massima = mt. 5,00; libera per pensiline;
- dc: distanze dai confini = mt. 5,00;
- ds: distanze dalle strade = mt. 5,00;

Nel caso di interventi da realizzarsi su area di proprietà pubblica o di uso pubblico, dovranno essere osservate le modalità di assegnazione stabilite dalla vigente normativa di settore e dovrà essere stipulata apposita convenzione tra Comune ed Ente gestore dell'Attività.

Art. 4.1.11. - Giardini e parchi privati di valore ambientale

Il Piano individua, con apposito simbolo grafico, le aree pertinenziali di edifici esistenti o in progetto dotate di valore ambientale o di un particolare allestimento botanico degno di interesse e tutela. Detto simbolo grafico va riferito all'intero immobile, anche se frazionato catastalmente in più particelle limitrofe, così come intestato a singola proprietà alla data di adozione del progetto Preliminare del Piano.

Nelle aree individuate ai sensi del presente articolo è fatto obbligo di conservare l'assetto botanico esistente, i percorsi pedonali e gli arredi a giardino esistenti. Non sono consentiti interventi volti a realizzare bassi fabbricati o nuovi locali accessori alla residenza o alle attività principali proprie dell'area normativa. Sono consentiti interventi volti a migliorare, ripristinare e attrezzare l'assetto botanico e ambientale esistente, compresa la realizzazione e la custodia di attrezzi da giardino. Ogni intervento di modificazione dell'assetto botanico, relativo ad essenze arbustive o arboree, o degli arredi esistenti, dovrà essere autorizzato dal Sindaco che, a suo insindacabile giudizio, potrà imporre motivatamente, sentita la C.I.E., particolari cautele di intervento. Ogni richiesta di intervento dovrà:

- riguardare l'intera unità immobiliare, mediante uno studio di insieme esteso ad una parte sufficientemente ampia, tale da dimostrare il corretto inserimento dell'intervento rispetto ai caratteri architettonici originari dell'intorno edificato;
- contenere una chiara e adeguata documentazione fotografica a colori, rappresentativa degli immobili oggetto di intervento e del loro intorno edificato;



- contenere una chiara ed esauriente documentazione dell'assetto botanico esistente ed in progetto, con la specificazione delle essenze botaniche più significative e relativa ubicazione.

Art. 4.1.12. - Vincolo di inserimento ambientale per interventi edilizi.

Il Piano individua, con apposito simbolo grafico, le aree edificabili e gli edifici esistenti di valore ambientale, per i quali ogni modificazione dell'assetto fisico esteriore è subordinata al rispetto delle presenti norme. Detto simbolo grafico va riferito all'intero immobile, anche se frazionato catastalmente in più particelle limitrofe, così come intestato a singola proprietà alla data di adozione del Progetto Preliminare di Piano.

Per gli edifici esistenti e aree di pertinenza sono prescritte le seguenti "Precauzioni di intervento":

A) - interventi su parti esterne di edifici esistenti:

*mantenimento della tipologia originaria di edifici realizzati, o completamente ristrutturati, prima del 1940. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti, né l'eliminazione o la realizzazione di aperture, ad eccezione del ripristino di aperture originarie e di elementi che fanno parte del disegno dell'edificio. Laddove siano consentiti interventi di:

- Ampliamento o Ampliamento con Sopraelevazione AS (art. 2.1.7);
- Modifica di Destinazione d'uso, MD (art. 2.3.1);
- Nuova Costruzione di fabbricati accessori per la residenza, Nca (art. 2.1.7); - Demolizione con Ricostruzione, DR (art. 2.1.6);
- Ristrutturazione Urbanistica, RU (art. 2.2.1).

Si dovrà porre particolare cura nell'uso dei materiali costruttivi e nell'uso di tipologie edilizie tali da assicurare una felice integrazione di immagine tra parti nuove dell'edificio e parti originarie, e tra l'edificio stesso e il contesto edificato;

- ricostruzione dei caratteri architettonici d'epoca presenti all'intorno per quegli edifici costruiti ex novo o completamente ristrutturati dopo il 1940, nel caso in cui fossero richiesti interventi di AS, DR, RU.
- è sempre consentito il recupero dei sottotetti, anche allo scopo di recuperare locali destinati ad uso residenziale. Laddove necessarie operazioni di modificazioni della forma e della tipologia dei manti di copertura esistenti, potranno essere assentiti interventi di ristrutturazione o di rifacimento dei tetti, nei limiti consentiti dalle presenti norme, soltanto se conformi a tipologie della tradizione locale o a tipologie d'epoca esistenti nell'intorno edificato. Il ripristino della copertura tradizionale presente, rende legittimo l'innalzamento del muro perimetrale di appoggio, fino ad un massimo di 1,00 mt., senza che ciò costituisca incremento volumetrico;

B) - interventi su parti interne di edifici esistenti:

- nei sottotetti è ammessa la realizzazione di locali, nel rispetto dei parametri igienico-sanitari di abitabilità, destinati ad uso residenziale. Il conseguente incremento di S.L.P. dovuto all'utilizzo a fini residenziali di orizzontamenti già esistenti è sempre ammesso e si configura come intervento di restauro e risanamento conservativo. L'incremento di S.L.P. nei locali sottotetto, derivante dalla realizzazione di nuovi orizzontamenti si configura come intervento di ristrutturazione edilizia;

C) - interventi nelle aree di pertinenza di edifici esistenti:

- all'interno dei cortili è sempre ammessa la demolizione degli edifici o parti di edifici recenti, dei bassi fabbricati e delle autorimesse recenti, valutate in eccedenza rispetto ai limiti fissati dalla L. 122/1989 per i parcheggi privati.



- gli interventi, che prevedano la eliminazione di bassi fabbricati recenti o delle superfetazioni edilizie deturpanti esistenti all'interno delle aree di pertinenza di edifici, devono essere finalizzati al ripristino del disegno originario dei cortili o di una immagine coerente ai caratteri ambientali originari esistenti nell'intorno edificato;

- è sempre ammesso l'interramento di autorimesse negli spazi di pertinenza di edifici privati, al fine di favorire l'eliminazione di manufatti esistenti, considerati superfetazioni di epoca recente o parti incongrue rispetto al disegno originario dell'immobile, al fine di dotare, laddove prescritto dalle presenti norme di attuazione, di standards urbanistici la formazione di nuove destinazioni a carattere commerciale o terziario. In tal caso sarà prevista la convenzione di cui all'art. 3.1.1.;

D) - elaborati tecnici occorrenti per l'ottenimento di autorizzazioni o concessioni edilizie:

- per quanto riguarda gli interventi che presuppongono modificazioni della forma esterna degli edifici, delle tipologie e dell'immagine dei luoghi esterni di pertinenza dell'immobile, in aggiunta a quanto già richiesto da regolamenti e da Leggi vigenti, il progetto presentato deve assicurare i seguenti elementi di conoscenza:

a) deve riguardare l'intera unità immobiliare, mediante uno studio di insieme esteso ad una parte sufficientemente ampia, tale da dimostrare il corretto inserimento dell'intervento rispetto ai caratteri architettonici originari dell'intorno edificato;

b) deve riguardare i caratteri architettonici, costruttivi e i materiali edilizi compresi nell'intera unità immobiliare, con particolare attenzione per le parti comuni;

c) deve contenere, per gli interventi di trasferimento di volumetrie esistenti o teoriche, uno studio di insieme che permetta di effettuare una corretta lettura filologica della parti interessate dall'intervento, finalizzata alla comprensione dei valori architettonici da salvaguardare o da ripristinare sugli edifici e sugli spazi di pertinenza;

d) deve contenere una chiara e adeguata documentazione fotografica a colori, rappresentativa degli immobili oggetto di intervento e del loro intorno edificato;

Per quanto riguarda gli interventi limitati soltanto a parti interne degli edifici, il progetto presentato dovrà assicurare, in aggiunta a quanto già prescritto da regolamenti e Leggi vigenti, gli elementi di conoscenza di cui al punto b) del precedente alinea.

Per le aree libere edificabili è prescritto l'obbligo di assicurare una integrazione tipologica dei nuovi edifici in progetto nel contesto edificato o ambientale esistente all'intorno. Ogni richiesta di intervento dovrà:

- riguardare l'intera unità immobiliare, mediante uno studio di insieme esteso ad una parte sufficientemente ampia, tale da dimostrare il corretto inserimento dell'intervento rispetto ai caratteri architettonici originari dell'intorno edificato;

- contenere una chiara e adeguata documentazione fotografica a colori, rappresentativa degli immobili oggetto di intervento e del loro intorno edificato;

Il Sindaco, a suo insindacabile giudizio, potrà imporre motivatamente, sentita la C.I.E., particolari precauzioni di inserimento ambientale, cautele di intervento edilizio, prescrizioni sui materiali da costruzione e sulle essenze da piantumare nel verde privato

Art. 4.1.13. - Vincolo di zonizzazione acustica.

Il Piano contiene gli elementi di adeguamento alla L.R. n. 52/2000. Le cartografie di Piano individuano sul territorio le zone caratterizzate da limiti massimi di erogazione delle quantità di rumore emesse da attività umane.

L'Amministrazione Comunale dovrà garantire il rispetto dei limiti di erogazione delle



quantità di rumore in tutte le aree normative del Piano, secondo quanto indicato dalla zonizzazione acustica comunale

Art. 4.1.14. – Il sistema del verde provinciale – La rete ecologica.

Il PTP individua nella costruzione della rete ecologica provinciale una delle strutture-guida per la tutela/riqualificazione del paesaggio e dell'ambiente e per la garanzia di uno sviluppo compatibile con il territorio. Il progetto di rete è principalmente rivolto alla conservazione dell'asta fluviale e delle sue diramazioni, alla valorizzazione dell'ambiente, della flora e fauna caratteristici. Gli spazi della rete, individuati come prioritari dalle tavole del PTP, e recepite dalle tavole del PRGC, sono in edificabili e una diversa possibile collocazione della fascia deve garantire in ogni caso la continuità della rete.

TITOLO V - ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO

CAPO I - STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI PER L'ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

Art. 5.1.1. - Modalità di attuazione del P.R.G.

Il P.R.G. si attua mediante:

- a) Programma Pluriennale di Attuazione
- b) Strumento Urbanistico Esecutivo
- c) Intervento Edilizio Diretto

Art. 5.1.2. - Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.)

Il P.P.A. viene redatto facoltativamente ai sensi dell'art. 13 della L. 28/1/77 n. 10 ed in conformità alle prescrizioni degli artt. 33, 34, 35, 36 e 37 della L.R. n. 56/77, nonché della L. n. 94/1982, ed ha il compito di promuovere e coordinare gli interventi pubblici e privati in coerenza con la programmazione e il bilancio comunale.

Il contenuto del P.P.A. è stabilito dall'art. 34 della L.R. n. 56/77.

Il P.P.A. fissa inoltre i tempi e i termini entro i quali i proprietari, singolarmente o riuniti in Consorzio devono presentare l'istanza di concessione agli effetti dell'art. 13, comma 6), della Legge 28/1/77, n. 10

Art. 5.1.3. - Strumenti Urbanistici Esecutivi

Gli strumenti urbanistici esecutivi sono quelli definiti dall'art. 32 della L.R. n. 56/77.

Quelli di iniziativa comunale sono:

- a) i piani particolareggiati di cui agli artt. 13 e seguenti modificazioni ed agli artt. 38, 39, e 40 della L.R. n. 56/77;
- b) i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della L. 22/10/71 n. 865;
- c) i piani delle aree da destinare ad edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18/4/1962 n. 167 e successive modificazioni;
- d) i piani di recupero di cui alla Legge 5/8/1978 n. 457;
- e) i piani tecnici di opere ed attrezzature di cui all'art. 47 della L.R. n. 56/77.
- f) i programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale (denominati Programmi integrati) di cui all'art. 2 della L.R. n.18 del 09/04/96;



Gli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata sono:

- a) i piani esecutivi convenzionati di libera iniziativa o obbligatori di cui agli artt. 43, 44, 45 della L.R. n. 56/77;
- b) i piani di recupero di cui all'art. 28 e 30 della Legge 5/8/1978 n. 457.
- c) i Programmi integrati, di cui al punto f) del comma precedente.

Art. 5.1.4. - Intervento edilizio diretto

Ogni intervento diretto è subordinato al rilascio di specifica concessione o autorizzazione. In tutte le zone del territorio dove il rilascio della concessione non è subordinata all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi si applica l'intervento diretto. Nelle zone dove il rilascio della concessione è subordinato all'approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi, l'intervento diretto si applica successivamente all'approvazione di questo.

E' subordinata a concessione ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale (art. 1 Legge 28/1/77 n. 10).

Sono soggetti a concessione:

nuove costruzioni anche parziali, mutamento della destinazione d'uso assegnata nella licenza o nella concessione a ogni unità immobiliare anche se non comporti alcuna modifica delle strutture edilizie salvo quelle relative ad unità immobiliari non superiori a 700 mc., sempre che autorizzate dalle norme di attuazione del P.R.G. relative a ciascuna zona.

Costituiscono intervento diretto anche le autorizzazioni di cui all'art. 56 della L.R. n. 56/77.

Art. 5.1.5. - Modalità degli interventi urbanistici esecutivi

Gli elaborati e il procedimento di formazione, approvazione ed efficacia dei Piani Esecutivi sono indicati rispettivamente agli artt. 39, 40 e 42 della L.R. n. 56/77.

Art. 5.1.6. - Convenzioni dei Piani Esecutivi

Il contenuto della convenzione da stipulare nella formazione dei Piano Esecutivi è stabilito dall'art. 45 della L.R. n. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le aree a standards urbanistici individuate graficamente nel Piano e subordinate a convenzionamento, in sede di progetto urbanistico esecutivo possono essere ubicate in modo diverso da quello indicato dal Piano, a condizione che non ne sia diminuita la superficie e che ottengano parere favorevole dalla C.I.E.

Art. 5.1.7. - Modalità di intervento diretto

Nelle zone dove l'intervento diretto è subordinato all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi, il rilascio della concessione è subordinato alle condizioni previste dalle convenzioni di cui all'art. 35 della Legge 22/10/71 n. 865 per i Piani di edilizia economica e popolare e delle convenzioni di cui all'art. 45 della L.R. n. 56/77.

Art. 5.1.8. - Convenzione di cui agli interventi diretti

Le convenzioni da stipulare ai fini dell'applicazione dell'art. 7 della Legge 28/1/77 n. 10 in sede di rilascio della concessione devono adeguarsi alla convenzione tipo predisposta dalla Regione a norma dell'art. 49 della L.R. n. 56/77.



Il Piano delimita, nella cartografia di progetto, le aree in cui l'intervento di edificazione è subordinato alla stipula della convenzione, o di un atto di impegno unilaterale da parte del richiedente, ai sensi del quinto comma dell'art. 49 della L.R. n. 56/77.

Le aree a standards urbanistici individuate graficamente nel Piano e subordinate a convenzionamento, in sede di progetto edilizio possono essere ubicate in modo diverso da quello indicato dal Piano, a condizione che non ne sia diminuita la superficie e che ottengano parere favorevole dalla C.I.E.

Sono soggetti a convenzionamento, o atto d'obbligo unilaterale da trascriversi nei registri immobiliari, tutti i trasferimenti di quantità teoriche volumetriche consentiti dalle Norme, anche se non individuati graficamente nelle planimetrie del Piano.

CAPO II - CRITERI DI GESTIONE DEL PIANO

Art. 5.2.1. - Condizioni per il rilascio delle Concessioni

Fatti salvi i casi di gratuità previsti dall'art. 9 della Legge n. 10/77, la Concessione è subordinata alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione.

L'entità dei contributi di cui al precedente comma e le modalità della loro applicazione sono stabilite con deliberazione del Consiglio Comunale a norma di atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione ai disposti degli artt. 5, 6 e 10 della Legge 28/1/77 n. 10.

Le opere di urbanizzazione eseguite dai concessionari sono gratuitamente cedute al Comune a semplice richiesta e non danno titolo ad indennizzi, riconoscimenti o prelievi di alcun tipo; gli oneri per la loro esecuzione sono conteggiati a norma del precedente secondo comma, ai fini della riduzione del solo corrispettivo della incidenza delle opere di urbanizzazione primaria.

La corresponsione del contributo di cui al primo comma non ha titolo sostitutivo della esistenza delle urbanizzazioni.

Art. 5.2.2. - Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta sono quelle indicate all'art. 51 della L.R. n. 56/77.

Sono considerate opere di urbanizzazione anche le opere necessarie ad allacciare una zona ai pubblici servizi e cioè (per gli effetti del quinto comma, punto 2 dell'art. 28 della Legge 17/8/45 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni):

i collettori di fognatura, i condotti di adduzione idrica e del gas, le linee elettriche e le sedi viarie che devono essere costruite per collegare gli insediamenti residenziali o produttivi con le rispondenti reti pubbliche esistenti.

Sono in particolare comprese tra tali opere le centrali di smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, le cabine elettriche di trasformazione ed ogni impianto necessario a corredo delle reti di cui sopra per consentire il più efficiente funzionamento e per realizzare la piena tutela ecologica degli ambienti naturali ed urbanizzati.



Art. 5.2.3. - Certificato di abitabilità

L'ottenimento del certificato di abitabilità è la condizione per utilizzare tutti i fabbricati, situati nel territorio comunale, ivi compresi gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le modificazioni e tutti gli interventi soggetti a concessione sugli edifici esistenti.

Il certificato di abitabilità, se dovuto, è richiesto dal proprietario all'Autorità Comunale, secondo le procedure stabilite dal Regolamento Edilizio Comunale, adeguato ai disposti della L.R. n. 19/99.

CAPO III - DISPOSIZIONI SPECIALI

Art. 5.3.1. - Autorizzazioni speciali di intervento

Le opere in aree attigue a quelle di proprietà ANAS e della Amministrazione Provinciale, ed in particolare alle relative strade statali, provinciali od in manutenzione all'ANAS o alla Provincia, sono subordinate al preventivo nulla-osta di detti Enti per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessori.

Ai sensi dell'art. 28 della L.R. n. 56/77 non possono essere autorizzate, di norma, opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade statali e provinciali, per tratti lungo i quali queste attraversano parti di territorio destinato ad uso agricolo o di tutela ambientale; tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazioni, adeguatamente attrezzate e distanziate, dagli assi stradali statali e provinciali.

Tutti i progetti relativi a stabili vincolati ai sensi della L. 1/6/39 n. 1089, circa le cose di interesse artistico e di pregio storico sono sottoposti al preventivo nulla-osta della Soprintendenza per i Beni artistici e storici del Piemonte.

TITOLO VI - NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 6.0.1. - Deroghe

Sono ammesse deroghe alle presenti norme unicamente per impianti pubblici e di uso pubblico.

I poteri di deroga di cui ai precedenti commi sono esercitati con l'osservanza dell'art. 3 della L. 21/12/1955 n. 1357; l'autorizzazione è accordata dal Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale e nulla-osta del Presidente della Giunta Regionale.

Art. 6.0.2. - Norme in contrasto

Ogni norma disposta dagli strumenti urbanistici vigenti e dal Regolamento Edilizio che risulti in contrasto con gli elaborati di contenuto prescritto di cui all'art. 1.1.3. delle presenti N.T.A. o che dia diritto a controverse interpretazioni, è sostituita da quanto stabilito dal P.R.G. fatti salvi i disposti delle Leggi Regionali e Statali in materia di salvaguardia.

Concessioni edilizie già rilasciate ed edifici in costruzione:

- gli interventi edilizi regolarmente concessi fino alla data di adozione del presente Piano, e non ancora ultimati, possono essere portati a termine, eventualmente con proroga o rinnovazione della Concessione Edilizia. In questi casi si applicano i parametri urbanistici ed edilizi del Progetto originario già assentito.

- gli interventi edilizi già istruiti con parere favorevole dell'Ufficio Tecnico e della C.I.E., e in attesa di ultimazione della procedura di assenso poiché sottoposti al parere preventivo di Enti



diversi dal Comune, possono essere assentiti facendo salva l'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi del Progetto già presentato.

- i titoli abilitativi sui tipi di intervento, che subissero modificazioni a seguito dell'entrata in vigore di nuove disposizioni in materia urbanistica ed edilizia, saranno valutati in base alle indicazioni delle normative vigenti al momento della richiesta di esecuzione degli interventi.

- Nelle aree normative del Piano a destinazione agricola e residenziale è sempre consentito il recupero dei rustici, nel rispetto dei vincoli idrogeologici e ambientali, secondo i disposti della L.R. n. 9 del 29/04/2003 "Norme per il recupero funzionale dei rustici".

Art. 6.0.3. - S.U.E. Vigenti, adottati o recepiti dal Sindaco, che si confermano

Le aree soggette a Piani esecutivi, così come individuate con apposito segno di perimetro nelle planimetrie del P.R.G. approvati in data anteriore all'adozione del Progetto Definitivo del presente P.R.G., sono regolate dalle prescrizioni dei Piani Esecutivi stessi che si intendono integralmente recepire. Le indicazioni di progetto del presente P.R.G. all'interno dei perimetri dei S.U.E. vigenti, sono da considerare orientative o descrittive fino alla data di scadenza dei S.U.E. in questione.

Successivamente tali aree saranno assoggettate alle indicazioni e prescrizioni del nuovo P.R.G.





CLASSIFICAZIONE D.L. 285/92

A = Autostrada

C = Strada extraurbana secondaria

E = Strada urbana

F = Strada locale

ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO: A; E; F.

ALL'ESTERNO DEL CENTRO ABITATO: A; C; F.

Classificazioni e Ex D.L. 285/92	larghezza minima di carreggiata ml.	n. corsie	larghezza minima del marciapiede ml.	ARRETRAMENTO DAL CONFINE ¹				
				ALL'INTERNO DI CENTRI ABITATI 5		ALL'ESTERNO DI CENTRI ABITATI		
				per recinzione ml.	per edificazione ml.	per recinzione ml.	per edificazione	
Int. Centri Abitati							Casi ² ml.	Casi ³ ml.
Est. Centri Abitati								
A	20.00	4/6	-	10.00	30.00	10.00	30.00	60.00
E	10.50	2	1.5x2	1.50	7.50	-	-	-
C				-	-	3.00	10.00	30.00 ⁴
E	7.50	2	1.5x2	1.50	7.50	-	-	-
C				-	-	3.00	10.00	30.00 ⁴
F	6.50	2	1.5x2	1.50	6.50	-	-	-
C				-	-	3.00	10.00	30.00 ⁴
F	5.50	2	1.50x1	1.50	5.50	3.00	5.50	20.00 ⁴

¹ Per confine stradale si intende la linea più esterna tra quella relativa al confine della proprietà stradale a quella determinata dalla applicazione delle larghezze stradali indicate cartograficamente dal Piano.

² Per le aree considerate edificabili dal P.R.G. mediante Concessione Semplice o Convenzionata e le aree comprese in strumenti urbanistici esecutivi in vigore alla data del D.L. 285/92.

³ Per gli altri casi.

⁴ Per le strade vicinali pubbliche l'arretramento si riduce a ml. 10,00.

⁵ Sono consentite deroghe per allineamenti a fabbricati o recinzioni esistenti.



COMUNE DI BARENGO **VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE**

Scheda di Normativa PPE 1

Tipo di S.U.E. e numero d'ordine: P.P.E. 1

Superficie Territoriale: mq. 60.594;

Superficie Fondiaria: mq. 44.060;

Destinazione d'uso prevalente: Artigianale, industriale;

Spazi Pubblici e OO.UU. secondarie: mq. 16.530 (di cui mq. 13.500 per standards urbanistici al servizio delle attività produttive e mq 3.030 per viabilità pubblica e aree di arredo urbano);

S.L.P. a regime privato: mq. 33.000 (è consentita una SUL a destinazione commerciale, per usi collegati all'attività produttiva, non superiore al 30% della SUL complessiva di ogni Unità Locale ammessa);

Superficie Coperta a regime privato : mq. 25.000;

Piani fuori terra: 2 (due);

Altezza (H): mt. 10,0;

Rapporto di Copertura (RC): 57%

N.B. – La agibilità degli interventi a regime privato previsti dal presente P.P.E. potrà avvenire solo dopo la realizzazione e collaudo della viabilità di collegamento alla strada provinciale con la rotatoria in Comune di Vaprio D'Agogna.

- **L'eventuale insediamento di destinazioni d'uso commerciali collegate all'attività produttiva dovranno rispettare i parametri e i limiti insediativi in materia Commerciale definiti dalle vigenti leggi in materia e recepiti dalle DCC n. 28 del 28/03/08 e n. 9 del 01/04/08.**
- **Al fine di minimizzare l'impatto ambientale e garantire un corretto inserimento paesaggistico con l'area agricola circostante l'attivazione degli interventi sull'area dovranno prevedere la contestuale realizzazione di opportune fasce di mitigazione, antinquinamento e antirumore ai sensi del 7° comma dell'art. 27 della LR 56/77 smi. Le soluzioni da utilizzare sono quelle tradizionali in base alle quali occorre destinare un adeguata corona esterna di terreno naturale da piantumare con alberi d'alto fusto e siepi sempre verdi autoctone.**
- **La presenza nelle immediate vicinanze dell'area della Cascina Rinalda, quale nucleo di antica formazione tutelato ai sensi dell'art. 24 della LR. 56/77 smi, richiede che nella predisposizione PPE sia garantita, sul confine con la citata Cascina, una opportuna fascia di rispetto in edificabile sulla quale evitare strutture in altezza.**
- **L'attuazione degli interventi nell'area PPE 1, in quanto ricadenti in parte entro la rete ecologica del rio Ferri, individuata dal PTP della Provincia di Novara e recepita dalle tavole del PRGC, sono subordinati ai sensi dell'art. 2.8. delle NTA del PTP, al mantenimento o all'individuazione di una diversa collocazione della fascia della citata rete ecologica al fine di garantire la prescritta continuità.**
- **Tale continuità della rete e la garanzia dell'inedificabilità di dette fasce dovrà essere analizzata e proposta da una specifica analisi paesaggistica e ambientale da allegare al PPE.**



COMUNE DI BARENGO
VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Scheda di Normativa PEC 1h

Tipo di S.U.E. e numero d'ordine: P.E.C. 1h

Superficie Territoriale: mq. 19.319;

Superficie Fondiaria: mq. 14.676;

Destinazione d'uso prevalente: Residenziale;

Spazi Pubblici e OO.UU. secondarie: mq. 1.737 (ulteriori mq. 688 per standards urbanistici al servizio della residenza sono da reperire per parcheggi di uso pubblico all'interno delle aree residenziali);

Indice Territoriale (IT): mc/mq 0,60

Indice Fondiario (IF): mc/mq 0,80

Volume a regime privato (V): mc. 11.640 (mc. 120 vano/ab.) per 97 abitanti insediabili;

Piani fuori terra: 3 (tre)

Altezza (H): mt. 10,0

Rapporto di Copertura (RC): 40%

N.B. – Il PEC dovrà contenere apposito studio viabilistico idoneo ad assicurare agevole penetrazione all'area e funzionale distribuzione ai lotti. Inoltre la viabilità dovrà essere dimensionata tenendo conto delle caratteristiche previste per le categorie del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 5 novembre 2001.

Gli interventi in previsione dovranno rispettare una opportuna distanza dal confinante rio scolmatore.



COMUNE DI BARENGO
VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Scheda di Normativa PEC 3h

Tipo di S.U.E. e numero d'ordine: P.E.C. 3h

Superficie Territoriale: mq. 6.282;

Superficie Fondiaria: mq. 4.601;

Destinazione d'uso prevalente: Residenziale;

Spazi Pubblici e OO.UU. secondarie: mq. 1.681;

Indice Territoriale (IT): mc/mq 0,60

Indice Fondiario (IF): mc/mq 0,81

Volume a regime privato (V): mc. 3720 (mc. 120 vano/ab.) per 31 abitanti insediabili;

Piani fuori terra: 2 (due)

Altezza (H): mt. 7,0

Rapporto di Copertura (RC): 50%

N.B. – Il PEC dovrà contenere prescrizioni attuative che garantiscano tipologie edilizie che si integrino con continuità con l'ambiente circostante e con il disegno urbano esistente all'intorno.



COMUNE DI BARENGO
VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Scheda di Normativa PEC 6h

Tipo di S.U.E. e numero d'ordine: P.E.C. 6h

Superficie Territoriale: mq. 7.317;

Superficie Fondiaria: mq. 6.191;

Destinazione d'uso prevalente: Residenziale;

Spazi Pubblici e OO.UU. secondarie: mq. 1.126 (ulteriori mq. 350 per standards urbanistici al servizio della residenza sono da reperire per parcheggi di uso pubblico all'interno delle aree residenziali);

Indice Territoriale (IT): mc/mq 0,60

Indice Fondiario (IF): mc/mq 0,70

Volume a regime privato (V): mc. 4.320 (mc. 120 vano/ab.) per 36 abitanti insediabili;

Piani fuori terra: 3 (tre)

Altezza (H): mt. 10,0

Rapporto di Copertura (RC): 30%

N.B.

– Il PEC dovrà in ogni caso evitare nuovi accessi sulla S.P e prevedere una fascia a verde alberata con funzioni di barriera antirumore lungo la viabilità principale.

- L'attuazione degli interventi nell'area PEC 6h , in quanto ricadenti entro la rete ecologica del rio Rameno, individuata dal PTP della Provincia di Novara e recepita dalle tavole del PRGC, sono subordinati ai sensi dell'art. 2.8. delle NTA del PTP, al mantenimento o all'individuazione di una diversa collocazione della fascia della citata rete ecologica al fine di garantire la prescritta continuità. Tale continuità della rete e la garanzia dell'inedificabilità di dette fasce dovrà essere analizzata e proposta da una specifica analisi paesaggistica e ambientale da allegare al PEC.

- L'attuazione degli interventi è subordinata al rispetto della classificazione idrogeologica di cui alla Tav. 7P e delle relative prescrizioni attuative della Relazione Geologica.



COMUNE DI BARENGO
VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Scheda di Normativa PEC vigente In

Tipo di S.U.E. e numero d'ordine: P.E.C. vigente In

Superficie Territoriale: mq. 16.927;

Superficie Fondiaria: mq. 15.130;

Destinazione d'uso prevalente: Servizi privati per il tempo libero;

Spazi Pubblici e OO.UU. secondarie: mq. 1.797 ;

Superficie Coperta (SC): 10% SF

Indice Fondiario (IF): mc/mq 0,20

Volume a regime privato (V): mc. 3.026;

Altezza (H): mt. 4,50

N.B. – Gli interventi edilizi consentiti nel PEC dovranno essere sottoposti al preventivo parere della Commissione per i beni culturali e ambientali, di cui all'art. 91bis della L.R. n. 56/77.



Sommario

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	1
CAPO I - ASPETTI GENERALI DEL PIANO	1
Art. 1.1.1. - Finalità ed obiettivi	1
Art. 1.1.2. - Applicazione ed arco temporale di validità.	1
Art. 1.1.3. - Elaborati costituenti il Piano.	2
Art. 1.1.4. - Funzione degli elaborati e delle norme	3
CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E DEFINIZIONI	3
Art. 1.2.1. - Parametri Urbanistici	3
Art. 1.2.2. - Parametri Edilizi	3
Art. 1.2.3. - Applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi	3
Art. 1.2.4. - Definizioni	4
TITOLO II - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO	7
Art. 2.0.1. - Generalità	7
CAPO I – CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE EDILIZIO	7
Art. 2.1.1. - Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente	7
Art. 2.1.2. - Manutenzione ordinaria (MO)	8
Art. 2.1.3. - Manutenzione straordinaria (MS)	9
Art. 2.1.4. - Restauro conservativo (RC1) e Risanamento conservativo (RC2)	9
Art. 2.1.5. - Ristrutturazione edilizia (RE)	9
Art. 2.1.6. - Demolizione (D) e Demolizione con Ricostruzione (DR)	10
Art. 2.1.7. - Nuova edificazione	10
CAPO II - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE URBANISTICO	12
Art. 2.2.1. - Ristrutturazione urbanistica (RU)	12
Art. 2.2.2. - Nuovo impianto (NI)	12
CAPO III - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO CON MODIFICA D'USO DEL SUOLO E DEGLI EDIFICI ED ALTERAZIONE DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO	12
Art. 2.3.1. - Modifica di destinazione d'uso degli edifici (MD)	12
Art. 2.3.2. - Modifica di destinazione d'uso del suolo	13
Art. 2.3.3. - Sistemazione del suolo e del luogo	13
Art. 2.3.4. - Coltivazione di cave	14
Art. 2.3.5. - Recinzioni e muri di contenimento	14
Art. 2.3.6. - <i>Coltivazione del riso</i>	14
TITOLO III - CLASSIFICAZIONE DEGLI USI DEL SUOLO	15
Art. 3.0.1. - Generalità	15
CAPO I - AREE PER USI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO	15
Art. 3.1.1. - Standards urbanistici a livello comunale	15
Art. 3.1.2. - Aree per impianti urbani	17
Art. 3.1.3. - Aree per la viabilità	18
CAPO II - USI RESIDENZIALI	18
Art. 3.2.1. - Centro storico – Aree sature dei nuclei storici	18
Art. 3.2.2. - Cascine e Nuclei di Antica Formazione	24
Art. 3.2.3. - Attività agricole compatibili con il tessuto residenziale	27
Art. 3.2.4. - Aree sature	29
Art. 3.2.5. - Aree parzialmente sature da completare	30
Art. 3.2.6. - Aree di completamento	31
Art. 3.2.7. - Aree sature di trasformazione a prevalente destinazione residenziale	32
Art. 3.2.8. - Aree di nuovo impianto residenziale	33
Art. 3.2.9. - Norme particolari per le aree residenziali	34
CAPO III - USI PRODUTTIVI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI	35
Art. 3.3.1. - Aree con impianti esistenti	35
Art. 3.3.2. - Aree di nuovo impianto	37
CAPO IV - USI COMMERCIALI E DIREZIONALI	39
Art. 3.4.0. - Prescrizioni generali	39
Art. 3.4.1. - Aree di nuovo impianto	45
CAPO V - USI PER LA CULTURA, IL TURISMO E IL TEMPO LIBERO	46
Art. 3.5.1. - Servizi privati per lo sport, il tempo libero e la cura della salute.	46



CAPO VI - USI AGRICOLI	47
Art. 3.6.0. - Generalità	47
Art. 3.6.1. - Aree produttive agricole.....	48
TITOLO IV - VINCOLI DI INTERVENTO.....	51
CAPO I - VINCOLI LEGALI E FASCE DI RISPETTO	51
Art. 4.1.1. - Aree con elementi di pericolosità geologica	51
Art. 4.1.2. - Zona di rispetto cimiteriale	58
Art. 4.1.3. - Fasce di rispetto a protezione di nastri e incroci stradali.....	58
Art. 4.1.4. - Fascia di rispetto dalle discariche.....	58
Art. 4.1.5. - Fascia di rispetto di elettrodotti di Alta Tensione.....	59
Art. 4.1.6. - Fascia di rispetto dai gasdotti.....	59
Art. 4.1.7. - Fascia di rispetto dei corsi d'acqua.....	59
Art. 4.1.8. - Fasce di rispetto per prese di acquedotti e per impianti urbani.....	59
Art. 4.1.9. - Vincoli per i beni ambientali e culturali	60
Art. 4.1.10. - Chioschi, edicole, piccoli impianti di uso pubblico	60
Art. 4.1.11. - Giardini e parchi privati di valore ambientale.....	60
Art. 4.1.12. - Vincolo di inserimento ambientale per interventi edilizi.....	61
Art. 4.1.13. - Vincolo di zonizzazione acustica.....	62
Art. 4.1.14. - <i>Il sistema del verde provinciale – La rete ecologica.</i>	63
TITOLO V - ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO.....	63
CAPO I - STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI PER L'ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.	63
Art. 5.1.1. - Modalità di attuazione del P.R.G.	63
Art. 5.1.2. - Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.).....	63
Art. 5.1.3. - Strumenti Urbanistici Esecutivi	63
Art. 5.1.4. - Intervento edilizio diretto.....	64
Art. 5.1.5. - Modalità degli interventi urbanistici esecutivi	64
Art. 5.1.6. - Convenzioni dei Piani Esecutivi.....	64
Art. 5.1.7. - Modalità di intervento diretto	64
Art. 5.1.8. - Convenzione di cui agli interventi diretti.....	64
CAPO II - CRITERI DI GESTIONE DEL PIANO.....	65
Art. 5.2.1. - Condizioni per il rilascio delle Concessioni	65
Art. 5.2.2. - Opere di urbanizzazione	65
Art. 5.2.3. - Certificato di abitabilità	66
CAPO III - DISPOSIZIONI SPECIALI	66
Art. 5.3.1. - Autorizzazioni speciali di intervento	66
TITOLO VI - NORME FINALI E TRANSITORIE.....	66
Art. 6.0.1. - Deroghe.....	66
Art. 6.0.2. - Norme in contrasto	66
Art. 6.0.3. - S.U.E. Vigenti, adottati o recepiti dal Sindaco, che si confermano.....	67

Le modificazioni e integrazioni introdotte nel testo precedente con Controdeduzioni Comunali, a seguito dell'accoglimento di Osservazioni della Regione alla Variante Strutturale, sono evidenziate con il *carattere corsivo*.

Le modificazioni e integrazioni introdotte nel testo precedente "ex officio" ai sensi dell'11° comma dell'art.15 della LR 05. 12. 1977 n° 56 e s.m.i., sono evidenziate con il carattere corsivo sottolineato.