

Regione Piemonte
Provincia di Novara

COMUNE DI
CASALVOLONE



**Piano Regolatore Generale
Comunale**

VARIANTE STRUTTURALE N.1

Legge Regionale n°56/77 art.17 - 4° comma
Legge Regionale n°03/2013
Legge Regionale n°17/2013

PRELIMINARE

Data della Stesura:
DICEMBRE 2016

APPROVAZIONE

Preliminare :
C.C. N° 28 del 30.12.2016

DEFINITIVO

Data della Stesura:
LUGLIO 2019

APPROVAZIONE

Definitivo :
C.C. N°..... del

Aggiornamento:
.....

Elab. Av

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
Variante**

PROGETTO DEFINITIVO

Aggiornato agli esiti della Seconda Seduta della Seconda
Conferenza in data 03.07.2019 - Pratica n.B 50280

Tecnico Incaricato

Dott. Ing. MAGGIA Giorgio

Indice

TITOLO I.....	4
NORME GENERALI	4
CAPO 1° ASPETTI GENERALI DEL PIANO	5
Art.1.1.1 Finalità	5
Art.1.1.2 Funzione degli elaborati di PRGC	5
Art.1.1.3 Applicazione del PRGC e arco temporale di validità	7
CAPO 2° PARAMETRI E DEFINIZIONI.....	8
Art.1.2.1 Parametri Urbanistici	8
Art.1.2.2 Parametri Edilizi	8
Art.1.2.3 Applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi	11
Art.1.2.4 Definizioni Generali.....	11
TITOLO II.....	15
CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO	15
CAPO 1° CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE URBANISTICO	16
Art.2.1.1 Norme Generali.....	16
Art.2.1.2 Restauro Paesistico	16
Art.2.1.3 Risanamento Urbanistico Conservativo.....	16
Art.2.1.4 Riqualificazione Urbanistica.....	16
Art.2.1.5 Ristrutturazione Urbanistica	17
Art.2.1.6 Completamento urbanistico	17
Art.2.1.7 Nuovo Impianto Urbanistico.....	17
CAPO 2° CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI.....	18
CARATTERE EDILIZIO	18
Art.2.2.1 Norme Generali.....	18
Art.2.2.2 Definizione dei tipi di intervento	19
Art.2.2.3 Manutenzione ordinaria	19
Art.2.2.4 Manutenzione straordinaria (MS)	20
Art.2.2.5 Restauro conservativo (RC).....	20
Art.2.2.6 Ristrutturazione Edilizia	22
Art.2.2.7 Demolizione senza Ricostruzione (D)	25
Art.2.2.8 Sostituzione edilizia (SE).....	25
Art.2.2.9 Ampliamento e/o Sopraelevazione (A).....	25
Art.2.2.10 Nuova Costruzione di Edifici Accessori (NCa).....	26
Art.2.2.11 Nuova Costruzione di fabbricati a destinazione residenziale (NCr).....	27
Art.2.2.12 Nuove Costruzioni di fabbricati a destinazione produttiva – terziaria – agricola (NCp)	27
CAPO 3° SISTEMAZIONE DEL SUOLO	29
Art.2.3.1 Decoro ambientale	29
Art.2.3.2 Parcheggi Privati	29
Art.2.3.3 Parcheggi Pubblici e d'uso pubblico	30
Art.2.3.4 Recinzioni e cancelli	30
CAPO 4° DESTINAZIONE D'USO.....	32
Art.2.4.1 Destinazione d'Uso degli Edifici.....	32
Art.2.4.2 Modifica della Destinazione d'Uso degli edifici	34

TITOLO III 35

CLASSIFICAZIONE DEGLI USI DEL SUOLO	35
CAPO 1° DEFINIZIONI.....	36
Art.3.1.1 Classi di destinazione d'uso del suolo, ambiti normativi omogenei	36
CAPO 2° USI PUBBLICI.....	37
Art.3.2.1 Aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico	37
Art.3.2.2 Aree a servizio degli insediamenti residenziali	38
Art.3.2.3 Aree a servizio degli insediamenti produttivi	38
Art.3.2.4 Aree a servizio degli insediamenti commerciali/terziari	39
Art.3.2.5 Aree a servizio degli impianti urbani.....	40
Art.3.2.6 Aree per la viabilità stradale e ferroviaria.....	40
CAPO 3° USI RESIDENZIALI.....	41
Art.3.3.1 Centri storici (art.2.14 PTP).....	41
Art.3.3.2 Emergenze architettoniche, beni di riferimento territoriale, beni diffusi di caratterizzazione (art.2.15 PTP)	41
Art.3.3.3 Edifici ed aree di interesse storico, artistico e di valore documentario	42
Art.3.3.4 Nucleo di Antica Formazione (A).....	43
Art.3.3.5 Aree residenziali di recupero	45
Art.3.3.6 Aree residenziali consolidate (B).....	48
Art.3.3.7 Aree residenziali di nuova edificazione (C).....	50
CAPO 4° USI PRODUTTIVI.....	52
Art.3.4.1 Aree produttive esistenti e di completamento.....	52
Art.3.4.2 Aree produttive di nuovo impianto (D)	54
Art.3.4.2.AP Aree produttive di nuovo impianto (D) in attuazione all'accordo di pianificazione e territoriale.....	56
CAPO 5° USI COMMERCIALI	59
Art.3.5.1 Norme generali per le aree con destinazioni commerciali ai sensi della LR 28/99 e s.m.i.....	59
CAPO 6° USI PRIVATI.....	62
Art.3.6.1 Aree per attrezzature e servizi privati di interesse collettivo	62
Art.3.6.2 Attrezzatura speciale per la lavorazione della ghiaia e inerti	62
Art.3.6.3 Attrezzature private per il tempo libero di progetto.....	63
CAPO 7° USI AGRICOLI.....	64
Art.3.7.1 Norme generali per le Aree a destinazione agricola	64
Art.3.7.2 Ambito agrario di raccordo (E1).....	67
Art.3.7.3 Aree a destinazione agricola (E2)	69
Art.3.7.4 Aree agricole di trasformazione in ambito urbano (Er)	70

TITOLO IV..... 72

SALVAGUARDIA GEOAMBIENTALE, FASCE DI RISPETTO, TUTELE	72
CAPO 1° TUTELA DELL'ASSETTO IDROGEOLOGICO.....	73
Art.4.1.1 Natura delle Classi di pericolosità geomorfologica e di idoneità all'utilizzazione urbanistica.....	73
Art.4.1.2 Indagini geologiche e geotecniche a corredo dei progetti di opere pubbliche e private	74
Art.4.1.3 Norme generali di carattere idrogeologico	74
Art.4.1.4 Classi di idoneità geomorfologica all'utilizzazione urbanistica previste sul territorio comunale.....	75

Art.4.1.5	Classi II	75
	Classe IIa	75
Art.4.1.6	Classe IIIa ₁	76
Art.4.1.7	Aree di salvaguardia delle opere di captazione	77
CAPO 2°	FASCE DI RISPETTO	79
Art.4.2.1	Fascia di rispetto dell'impianto cimiteriale.....	79
Art.4.2.2	Fascia di rispetto di nastri e incroci stradali.....	79
Art.4.2.3	Fascia di rispetto ferroviaria	81
Art.4.2.4	Fascia di rispetto dei corsi d'acqua e dei fontanili.....	81
Art.4.2.5	Aree di salvaguardia dei pozzi comunali (STRALCIATO)	
Art.4.2.6	Fascia di rispetto degli elettrodotti.....	82
CAPO 3°	TUTELA DEI VALORI AMBIENTALI	82
Art.4.3.2	Rete di connessione ecologica	82
CAPO 4°	INDIRIZZI DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PTP).....	86
Art.4.4.1	Ambito di valorizzazione turistico-ricreativa dell'Est-Sesia, sottoposto a specifico P.T.O. (art.4.17 PTP).....	86

TITOLO V..... 88

ATTUAZIONE DEL PIANO 88

CAPO 1°	STRUMENTI URBANISTICI E AMMINISTRATIVI.....	89
Art.5.1.1	Modalità di attuazione del PRGC	89
Art.5.1.2	Strumenti Urbanistici Esecutivi	89
Art.5.1.3	Intervento edilizio diretto.....	90
Art.5.1.4	Convenzioni e Atti d'obbligo	90
CAPO 2°	DISPOSIZIONI FINALI E NORME TRANSITORIE	92
Art.5.2.1	Varianti al PRGC	92
Art.5.2.2	Richiamo a disposizioni di legge	92
Art.5.2.3	Norme transitorie	92

TITOLO I
NORME GENERALI

CAPO 1° ASPETTI GENERALI DEL PIANO

Art.1.1.1 Finalità

1. Il presente strumento urbanistico costituisce il nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Casalvolone: tale nuovo P.R.G.C., successivamente denominato “PRGC”, è redatto in conformità ai disposti della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n.56 s.m.i., "Tutela ed uso del suolo".
Il Prgc interessa tutto il territorio comunale, secondo zone distinte per carattere storico, ambientale, grado di urbanizzazione, destinazione d’uso e modalità di intervento.
2. Il PRGC si prefigge di contribuire al soddisfacimento delle esigenze economiche e sociali della comunità locale e, in relazione alla citata LR 56/77 smi, art. 11, persegue i seguenti obiettivi:
 - a) un equilibrato rapporto fra residenze e servizi, in relazione anche alle opportunità di sviluppo economico individuate dagli strumenti di pianificazione sovraordinati (P.T.P. “Piano Territoriale Provinciale”);
 - b) il recupero all'uso sociale del patrimonio storico-artistico ed ambientale;
 - c) la difesa attiva del patrimonio agricolo, delle risorse naturali e del patrimonio storico-artistico ed ambientale;
 - d) la riqualificazione dei tessuti edilizi degradati, dismessi e marginali;
 - e) l'equilibrata espansione del centro abitato sulla base di previsioni demografiche ed occupazionali rapportate alle indicazioni degli strumenti di pianificazione sovraordinati;
 - f) il soddisfacimento del fabbisogno pregresso e previsto di servizi sociali e di attrezzature pubbliche;
 - g) la programmata attuazione degli interventi pubblici e privati.
3. Più in particolare, il presente strumento urbanistico costituisce:
 - contestualizzazione ed adeguamento dei contenuti del Progetto di Piano Territoriale Provinciale approvato dal Consiglio Regionale con DCR 383-28587 del 05/10/2004;
 - adeguamento ai sensi del comma 5, art. 12 L.R. n°19 del 8/7/99, in particolare per i parametri e le definizioni di cui al successivo Capo 2°, già contenute nel Regolamento Edilizio del Comune di Casalvolone, di seguito denominato “R.E.” (approvato con D.C.C. n°17 del 28/07/2005);
 - adeguamento alle nuove disposizioni regionali e nazionali per la “programmazione urbanistica per l’insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa” ai sensi della D.C.R. n° 59 – 10831 del 24.03.2006 modifiche e integrazioni dell’allegato A alla D.C.R. n° 563-13414 del 29/10/99, della L.R. n°28/99 e del D.Lgs. 114/98;
 - adeguamento ai contenuti del Piano di assestamento idrogeologico a seguito dello svolgimento del tavolo tecnico interdisciplinare conclusosi in data 19 gennaio 2006.

Art.1.1.2 Funzione degli elaborati di PRGC

1. Gli elaborati cartografici di PRGC contengono le previsioni urbanistiche per il raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 2 del precedente articolo, definendo topograficamente ed indicando puntualmente, su cartografie a varie scale, l'uso del suolo, gli interventi, previsti ed ammessi, le relative modalità di attuazione ed i vincoli di salvaguardia e tutela operanti sul territorio comunale.
2. Sono elaborati costitutivi del progetto di Piano:
 - Il testo delle NTA;
 - Le seguenti Tavole di Piano

- P1: Mosaicatura dei PRGC dei Comuni Contermini (scala 1:25.000);
 - P2: Azzonamento del territorio comunale (scala 1:5.000);
 - P3: Azzonamento del centro abitato: usi e modalità d'intervento (scala 1:2.000);
 - P4: Insediamenti rurali esistenti all'esterno dell'abitato: modalità d'intervento (scala 1:1.000);
 - P5: Nucleo di antica formazione (NAF): modalità di intervento (scala 1:500);
 - P6: Azzonamento del territorio comunale e classi di Idoneità all'utilizzazione urbanistica (scala 1:5.000).
- Lo studio geologico è composto dai seguenti elaborati:
 - Norme tecniche di carattere geologico;
 - Tav. 1 – Carta geologica, geomorfologia e del dissesto (scala 1:10.000);
 - Tav. 2 – Carta del reticolato idrografico (scala 1:10.000);
 - Tav. 3 – Carta delle opere di difesa censite (scala 1:10.000);
 - Tav. 4 – Carta degli eventi alluvionali (scala 1:10.000);
 - Tav. 5 – Carta geoidrogeologica (scala 1:10.000);
 - Tav. 6 – Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (scala 1:10.000);
 - Tav. 7 – Carta litotecnica (scala 1:10.000);
 - Allegato 1: schede di rilevamento dei manufatti (SICOD)
3. Sono elaborati di supporto analitico e giustificativo delle scelte di Piano:
- La Relazione illustrativa con allegato il rilievo Urbanistico Edilizio e l'analisi del nucleo di antica formazione;
 - La Relazione tecnico-geologica;
 - La Relazione di compatibilità ambientale (ai sensi dell'art. 20 L.R. 40/98);
 - La relazione sulla reiterazione dei vincoli
 - Scheda quantitativa dei dati urbani
 - Repertorio comunale per i beni paesistici storici
 - Le Tavole degli allegati tecnici:
 - R1: Destinazione d'uso degli edifici (scala 1:2.000);
 - R2: Altezze degli edifici (scala 1:2.000);
 - R3: Consistenza degli edifici (scala 1:2.000);
 - R4: Urbanizzazioni primarie esistenti (scala 1:2.000);
 - R5: Urbanizzazioni secondarie esistenti (scala 1:2.000);
 - R6: Aziende agricole esistenti all'interno dell'abitato (scala 1:2.000);
 - R7: Destinazione d'uso degli edifici rurali esistenti all'esterno dell'abitato (scala 1:1.000);
 - R8: Individuazione dell'offerta commerciale esistente al 31/12/2005 (scala 1:1.500);
 - R9: Vincoli cogenti sul territorio (scala 1:2.000).
 - Lo studio agronomico è composto dalla Relazione Tecnica e da n° 1 elaborato grafico "Uso dei suoli".
4. Le indicazioni cartografiche e normative contenute negli elaborati di cui al comma 2 sono vincolanti e prescrittive; le indicazioni contenute negli elaborati di cui al comma 3 sono di indirizzo per la redazione dei progetti e per la valutazione degli stessi da parte dei competenti organi amministrativi.
5. La interpretazione degli elaborati cartografici e delle NTA del PRGC è affidata, in prima istanza, alla Commissione Edilizia sulla base dei seguenti criteri interpretativi:
- a) in caso di discordanza tra elaborati cartografici a scala diversa, si fa riferimento all'elaborato cartografico a scala più dettagliata;

- b) in caso di discordanza e/o difformità tra prescrizioni delle NTA ed elaborati cartografici, prevalgono le NTA stesse;
- c) l'emanazione di nuove disposizioni normative, nazionali e regionali, successive alla adozione del Progetto preliminare di variante generale di PRGC, adegua automaticamente le presenti NTA.

Art.1.1.3 Applicazione del PRGC e arco temporale di validità

1. Ogni attività, prevista dal PRGC, che comporta la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio del comune di Casalvolone, compresa l'utilizzazione delle risorse naturali, è subordinata al rilascio di specifico atto di assenso amministrativo (titolo abilitativo) o a denuncia di inizio attività secondo le norme nazionali e regionali vigenti e nel rispetto del R.E.: tali atti debbono comunque essere compatibili con le seguenti norme e partecipare alla corresponsione degli oneri relativi, nella quantità e con le modalità previste dalle relative deliberazioni comunali, con riferimento alla legislazione nazionale e regionale vigente.
2. Norme e prescrizioni del PRGC hanno efficacia nei confronti di tutti i soggetti, pubblici e privati, che effettuino interventi di trasformazione del territorio di qualsiasi natura, fino all'approvazione di un nuovo PRGC.
3. Gli interventi di trasformazione del suolo e di edifici, previsti dal PRGC, in aree sprovviste di opere di urbanizzazione primaria, sono subordinati alla preventiva realizzazione di tali opere a cura dell'Amministrazione comunale o, in subordine, a cura e spesa dell'operatore privato che interviene, mediante apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo.
4. Gli interventi necessari all'adeguamento normativo in materia di sicurezza, di eliminazione delle barriere architettoniche, di prevenzione degli incendi, di contenimento dei consumi energetici ed ad ogni altro specifico obbligo di legge, sono sempre ammessi, purché realizzati nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici, nel rispetto dell'ambiente e delle prescrizioni del R.E.

Le previsioni di PRGC sono di norma riferite ad un arco temporale di 10 anni ed ogni loro modificazione sostanziale comporterà l'introduzione di specifiche varianti, nei modi e con le procedure previste dalla legislazione vigente; allo scadere dell'arco temporale di validità del PRGC, l'Amministrazione comunale dovrà provvedere alla revisione del piano stesso; comunque all'atto di approvazione di Piani Territoriali, od in ogni altro caso, previsto da disposizioni nazionali e/o regionali, in cui sia prescritta la revisione/variante del PRGC, l'Amministrazione Comunale dovrà provvedere all'adeguamento dello strumento urbanistico.

Dalla data di adozione del Piano Paesaggistico Regionale risultano attivate le misure di salvaguardia previste dall'art. 143, comma 9, D.Lgs 42/2004 e, pertanto, non sono consentiti sugli immobili e sulle aree tutelate ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs 42/2004 interventi in contrasto con le prescrizioni degli articoli 13,14,16,18,26, 33 delle NTA del suddetto Piano Paesaggistico Regionale.

CAPO 2° PARAMETRI E DEFINIZIONI

Art.1.2.1 Parametri Urbanistici*

1. **Superficie Fondiaria (Sf):** è l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati $[m^2]$, al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste ¹.
2. **Superficie Territoriale (St):** è l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati $[m^2]$, comprendente le superfici fondiariae (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste ².
3. **Indice di utilizzazione fondiaria (Uf):** l'indice è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria ($Uf = Sul/Sf$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria $[m^2]/[m^2]$.
4. **Indice di utilizzazione territoriale (Ut):** l'indice è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale ($Ut = Sul/St$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale $[m^2]/[m^2]$.
5. **Indice di densità fondiaria (If):** l'indice è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria ($If = V/Sf$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria $[m^3]/[m^2]$.
6. **Indice di densità territoriale (It):** l'indice è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale ($It = V/St$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale $[m^3]/[m^2]$.

Art.1.2.2 Parametri Edilizi*

1. **Altezza dei fronti della costruzione (Hf)**
 - a. Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.
 - b. Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri $[m]$, tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota

* Le definizioni di cui al presente articolo corrispondono esattamente alle definizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale vigente.

¹ Le aree destinate dallo strumento urbanistico alla viabilità e ad impianti e servizi pubblici sono sia quelle già acquisite o da acquisire da parte della Pubblica Amministrazione, sia quelle assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico (cfr. art. 21, ultimo comma, L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e art. 1, L.R. 23 marzo 1995, n. 43).

² Le aree destinate dallo strumento urbanistico alla viabilità e ad impianti e servizi pubblici sono sia quelle già acquisite o da acquisire da parte della Pubblica Amministrazione, sia quelle assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico. (cfr. art. 21, ultimo comma, L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e art. 1, L.R. 23 marzo 1995, n.43)

più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccatto; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.

- c. L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile - ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili - con esclusione dei volumi tecnici ³.
- d. Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.
- e. La linea di spiccatto è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.
- f. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma c (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente, al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccatto è l'altezza di ciascun fronte.
- g. Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiera, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

2. Altezza della costruzione (H)

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

3. Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)

- a. Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri [m] e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.
- b. Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.
- c. La distanza tra:
 - 1) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D),
 - 2) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc),

³ Sono considerati volumi tecnici quelli impegnati da impianti tecnici necessari al funzionamento del fabbricato, sia sistemati entro il corpo del medesimo sia al di fuori; il Comune identifica ed elenca puntualmente detti volumi e, se del caso, ne fissa le altezze minime e massime nonché le sagome limite, nel rispetto delle norme di legge vigenti

1. filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds) ⁴, è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro.
 2. nel perimetro del centro abitato le distanze (Ds) possono variare a seguito del giudizio dell'organo competenze.
- 4. Superficie coperta di un edificio (Sc):**
- a. La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati [m²], della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.
 - b. Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione.
- 5. Superficie Lorda Utile (Slu):**
- a. La superficie lorda utile, misurata in metri quadrati [m²], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.
 - b. Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:
 - 1) ai "bow window" ed alle verande;
 - 2) ai piani di calpestio dei soppalchi;
sono escluse le superfici relative:
 - 3) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani (quando catastalmente autonomi) ed ai vani degli ascensori;
 - 4) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;
 - 5) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;
 - 6) ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;
 - 7) ai cavedi.
- 6. Superficie utile netta della costruzione (Sun)**
- a. La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [m²], è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - ricavate deducendo da quelle utili lorde tutte le superfici non destinate al calpestio.
 - b. Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 m e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.
- 7. Volume della costruzione (V)**
- a. Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [m³], è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.

⁴ Il ciglio della strada è quello definito dalla vigente normativa statale, v. art. 2 del D.M. 1 aprile 1968 n. 1404; il confine della strada è quello definito nel testo del "Nuovo Codice della Strada", Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285

- b. Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.
L'altezza convenzionale di interpiano, per gli edifici residenziali, è stabilita in ml. 3,00.
 - c. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'art. 13.
- 8. Rapporto di copertura (Rc):** è il quoziente, espresso in percentuale [%], tra la superficie coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente ($Rc = Sc/Sf$): rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria.
- 9. Superficie libera del lotto:** è la differenza tra la superficie fondiaria e la superficie coperta;
- 10. Visuale libera:** è definita dalla normale libera rispetto ad ogni parete con finestre di locali abitabili (vedute); la norma si applica anche quando di due edifici prospettanti una sola parete sia finestrata; non si applica nei confronti di locali non abitabili.

Art.1.2.3 Applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi

- 1. I parametri urbanistici ed edilizi si applicano nel caso di intervento tramite strumenti urbanistici esecutivi.
- 2. I parametri edilizi si applicano nel caso di intervento edilizio diretto.
- 3. L'utilizzazione a scopo edificatorio di una data superficie su cui si applicano i parametri urbanistici ed edilizi, ed anche l'utilizzazione di un certo volume su cui si determina un intervento di incremento volumetrico o superficiale "una tantum", esclude ogni richiesta successiva di riutilizzazione delle medesime superfici o volumi; restando, invece, utilizzabili le eventuali quantità residue non consumate. Tutto ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Art.1.2.4 Definizioni Generali

- 1. **Abitanti Insediabili:** valore riferito agli abitanti teorici insediabili nelle nuove aree con destinazione residenziale, ottenuto attribuendo ad ogni area omogenea un valore volumetrico massimo realizzabile in relazione alle capacità insediative previste dal PRGC: con riferimento al dimensionamento del PRGC si assume, ai fini delle presenti NTA, un valore di 120 mc/ab. Nelle aree residenziali consolidate il valore riferito agli abitanti insediabili è quello riscontrato dal rilievo edilizio diretto di 313 mc/ab.
- 2. **Ambito Normativo:** Si intende una porzione limitata del territorio, edificata e non, costituita da una o più aree, puntualmente identificata nelle tavole di PRGC, in cui vigono particolari prescrizioni circa le destinazioni d'uso, i tipi di intervento, i relativi parametri qualitativi e quantitativi di edificabilità, le modalità di attuazione degli interventi stessi.
- 3. **Area di pertinenza:** Si intende la porzione territoriale o fondiaria utilizzata ai fini del calcolo degli indici urbanistici in relazione ai parametri edilizi disposti dalle NTA e

L'area di pertinenza è soggetta a vincolo di asservimento: al fine dell'asservimento si deve fare riferimento allo stato giuridico dei confini di proprietà risultante alla data di adozione del progetto preliminare del presente PRGC.

Nel caso di frazionamenti successivi o di passaggi di proprietà, gli eventuali lotti liberi o parzialmente liberi potranno essere utilizzati a fini edificatori esclusivamente per la quota non asservita agli edifici già esistenti sull'originaria proprietà e nel rispetto degli indici e delle

prescrizioni di PRGC; le modificazioni dell'area di pertinenza debbono in tal senso essere verificate e chiaramente documentate.

L'area di pertinenza si definisce saturata nel momento in cui gli edifici realizzati sulla stessa abbiano totalmente utilizzato l'edificabilità prevista dal PRGC. In ogni caso il vincolo di asservimento permane con il permanere degli edifici.

E' ammesso l'asservimento di un'area non saturata a favore di altra prevedendo la trasposizione volumetrica conseguente, a condizione che le aree siano contigue ed assoggettate ad ambiti normativi ed a parametri omogenei: in tal caso il vincolo di asservimento deve essere fatto oggetto di apposito Atto da stipulare e trascrivere a cura dell'Autorità Comunale a spese degli interessati.

4. **Area Urbanizzata:** Si definisce tale l'area in cui, con riferimento alle previsioni di PRGC, è consentita l'edificazione, dotata almeno delle seguenti opere di urbanizzazione:
 - sistema viario pedonale e/o veicolare per il collegamento e l'accesso agli edifici;
 - impianti di distribuzione idrica con caratteristiche idonee a fare fronte ai fabbisogni indotti dall'aggiunta del previsto nuovo carico urbanistico;
 - impianto di fognatura con caratteristiche idonee a smaltire i reflui indotti dall'aggiunta del previsto nuovo carico urbanistico, o, in alternativa, altri sistemi di smaltimento consentiti dalle normative settoriali vigenti;
 - impianto di pubblica illuminazione per il sistema viario principale;
 - impianto di distribuzione di energia elettrica o, in alternativa, certificazione di "autosostenibilità energetica".
5. **Confine Stradale:** Limite della proprietà stradale, (così come definito dal DL 285/92 "Nuovo Codice della Strada"), quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio, (così come definito dal DM 1404/68, art. 2), esterno del fosso di guardia o dalla cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.
6. **Filare / Siepe.** Ai sensi di queste NTA, si intende per filare un impianto arboreo regolare mono o plurispecifico lungo un allineamento (infrastruttura, ripa, confine di proprietà). Nella stessa definizione vengono compresi i filari di ripa interrotti da fallanze mai rimpiazzate. Per siepe si intende una formazione lineare vegetale formata da arbusti o da alberi di terza grandezza che occupa una striscia di terreno tendenzialmente non più larga di un metro.
7. **Locale Abitabile:** E' definito locale abitabile, nell'ambito della destinazione residenziale, ogni vano facente parte di un'abitazione che riceve aria e luce diretta dall'esterno, con dimensioni tali da consentire la collocazione di un letto, lasciando il sufficiente spazio per il movimento di una persona, e comunque con superficie netta di pavimento superiore a mq 9,00. In ogni altro caso, per destinazioni non residenziali, si definisce locale agibile ogni vano in cui la permanenza di una o più persone ha carattere non saltuario (uffici, negozi, laboratori, ecc.). Per ulteriori specificazioni si fa riferimento al DM 5 luglio 1975 ed alla Circolare Ministero LL.PP. 29.01.1967, n.425.
8. **Locale ed Edificio Accessorio:** Si definisce accessorio quel locale e/o edificio non abitabile destinato al servizio di un edificio principale adibito ad uso residenziale, produttivo, terziario e per servizi; tali locali e/o edifici sono assoggettati al regime di pertinenza degli edifici principali.
9. **Nucleo Familiare:** E' un insieme di persone, legato da vincoli familiari o di convivenza, formalmente individuato e registrato presso l'anagrafe comunale.

10. **Parete Finestrata:** Si intende il lato dell'edificio in cui prospettano aperture finestrate (vedute) di locali abitabili, che permettono la visibilità e l'affaccio diretti verso l'esterno. Si considerano pareti finestrate, ai fini delle distanze, anche balconi e terrazze se superano ml 1,50 di aggetto.
11. **Piano Sottotetto:** Piano compreso tra l'ultimo solaio piano e la copertura dell'edificio; si considera abitabile, con tutti gli effetti ai fini del computo dei volumi edificabili e delle superfici utili lorde, il volume compreso tra l'estradosso dell'ultimo solaio piano e la copertura dell'edificio, quando l'imposta di quest'ultima è uguale o superiore a ml 1,80, rispetto alla quota dell'ultimo solaio e quando la quota interna di ml 2,70 è riscontrabile per almeno il 50% della superficie dell'ultimo solaio; negli interventi di nuova costruzione e di sopraelevazione, sono esclusi dal computo del volume (V) edificabile e dalla superficie utile lorda (Sul) i soli piani sottotetto aventi altezza media interna inferiore a ml 2,00.
12. **Rapporto di permeabilità (Rp):** Si intende il quoziente tra la superficie non pavimentata e non coperta dalle costruzioni fuori ed entro terra, e la superficie fondiaria dell'area di pertinenza.
13. **Sagoma Edificio e Perimetro Edificio:** Si intende per sagoma dell'edificio la linea continua che lo delimita e che determina i dati essenziali per individuarne l'aspetto sul piano di proiezione verticale. Si intende per perimetro dell'edificio la linea continua che lo delimita e che determina i dati essenziali per individuarne l'aspetto sul piano di proiezione orizzontale, con la precisazione che sporti, sbalzi, pensiline, balconi e rientri sulle pareti di perimetro sono ininfluenti ai fini della sua delimitazione.
14. **Unità Edilizia:** Insieme costituito dal singolo edificio, dai fabbricati accessori di esclusiva pertinenza e dall'area libera funzionalmente aggregata; tale insieme può essere formato da una o più unità immobiliari.
15. **Unità Immobiliare:** Si intende la porzione minima in cui è suddivisa ogni unità edilizia ai fini catastali; essa può coincidere con l'unità funzionale, costituita dal singolo alloggio, dotata di accesso indipendente e diretto da spazi pubblici o da spazi privati d'uso comune, in cui si svolge in modo definito e autonomo, una determinata attività (residenziale, produttiva, terziaria, ecc.).
16. **Unità Locale:** E' l'impianto o l'insieme di impianti, situato in un dato luogo e variamente denominato (stabilimento, laboratorio, negozio, ufficio, ecc.), in cui si effettuano la produzione o la distribuzione di beni e la prestazione di servizi.
17. **Urbanistica commerciale:** Per quanto concerne l'adeguamento del P.R.G.C. alla normativa vigente di programmazione delle attività commerciali (D.Lgs. 114/98 e L.R. 28/99), ai sensi della D.C.R. n° 563-13414 e s.m.i. D.C.R. n° 59-10831 di seguito sono riportate le specifiche definizioni applicabili al Comune di Casalvolone:
Esercizio commerciale: corrisponde al luogo fisicamente delimitato mediante pareti continue, separato, distinto e non direttamente collegato ad altro adibito a superficie di vendita; ad ogni esercizio commerciale corrispondono una sola superficie di vendita ed una sola comunicazione o autorizzazione commerciale; in relazione alle caratteristiche demografiche del Comune di Casalvolone, gli esercizi commerciali per la vendita al dettaglio in sede fissa vengono così classificati:
- esercizio di vicinato: superficie di vendita non superiore a mq 150;
 - media struttura di vendita: superficie di vendita compresa tra mq 151 e mq 1500;
 - grande struttura di vendita: superficie di vendita superiore a mq 1500.
- Per quanto concerne le specifiche definizioni di “superficie di vendita” e di “superficie espositiva” e di “centro commerciale” si rimanda ai contenuti degli artt. 5 e 6 della D.C.R. n° 563-13414 e s.m.i. e D.C.R. n° 59-10831 che qui si intendono interamente richiamati.
18. **Volumi Tecnici e Sovrastrutture Tecniche:** Esclusivamente ai fini del calcolo della volumetria ammissibile, si intendono per volumi e sovrastrutture tecniche quelli strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici che non possono trovare

collocazione entro il corpo dell'edificio. Per ulteriori specificazioni si fa riferimento alla Circolare Ministero LL.PP. 31.01.1973, n. 2474.

TITOLO II

CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO

CAPO 1° CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE URBANISTICO

Art.2.1.1 Norme Generali

1. I tipi di intervento di carattere urbanistico elencati nel presente capo descrivono le modalità con le quali è possibile operare tutte le attività di trasformazione urbanistica sul territorio comunale, nell'ambito del Piano Regolatore Generale Comunale ai sensi della legislazione, nazionale e regionale, vigente.
2. Gli interventi in oggetto sono classificati, per quanto riguarda i loro contenuti qualitativi, negli articoli seguenti mentre la loro ammissibilità, in ciascuna area di PRGC, è indicata al successivo TITOLO III.

Art.2.1.2 Restauro Paesistico

1. Per Restauro Paesistico si intende il complesso delle operazioni e degli interventi volti a salvaguardare, recuperare e ripristinare i caratteri peculiari di parti del territorio comunale o di specifiche aree, pertinenti agli insediamenti urbani, a nuclei minori, a monumenti isolati, a singoli edifici civili e rurali e a manufatti, aventi valore storico-artistico e/o ambientale o documentario (di cui alla LR 56/77 smi, art. 24, comma 1. punti 1 e 2), riconosciute di pregio paesistico o naturalistico o di interesse storico, ambientale, etnologico e archeologico.

Art.2.1.3 Risanamento Urbanistico Conservativo

1. Per Risanamento Urbanistico Conservativo si intende il complesso delle operazioni e degli interventi volti al recupero delle parti del tessuto di antico impianto aventi carattere storico-artistico, ambientale o documentario ai sensi della LR 56/77 smi, art.24.

Art.2.1.4 Riqualificazione Urbanistica

1. Per Riqualificazione Urbanistica si intende il complesso delle operazioni e degli interventi volti a ricomporre la struttura urbanistica di parte del territorio urbanizzato, sia per quanto concerne le relazioni funzionali, sia per quanto concerne le caratteristiche ambientali, senza che sia modificato il tessuto urbanistico-edilizio preesistente.

Art.2.1.5 Ristrutturazione Urbanistica

1. Per Ristrutturazione Urbanistica si intende il complesso delle operazioni e degli interventi volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi ed infrastrutturali, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
2. Tali interventi sono volti a qualificare o a riqualificare l'impianto urbanistico esistente tramite gli interventi descritti al successivo CAPO 2°, con le modalità indicate dalla LR 56/77 smi, art.46.

Art.2.1.6 Completamento urbanistico

1. Per completamento urbanistico si intende ogni intervento finalizzato alla realizzazione di nuove opere e costruzioni su porzioni del territorio già parzialmente edificate.
2. Il completamento urbanistico si effettua con intervento edilizio diretto assicurando la realizzazione e/o l'adeguamento delle opere di urbanizzazione necessarie a configurare in termini autosufficienti sia le opere e/o costruzioni realizzate, sia la trasformazione e la successiva sistemazione del suolo.

Art.2.1.7 Nuovo Impianto Urbanistico

1. Per Nuovo Impianto Urbanistico si intende il complesso di operazioni ed interventi volti alla utilizzazione di aree inedificate da disciplinare con appositi indici, parametri e specifiche indicazioni tipologiche.
2. Tale intervento è ammesso sulle aree già dotate di opere di urbanizzazione primaria o per le quali siano stati assunti impegni formali affinché tale dotazione venga realizzata, nei tempi e con le modalità previsti dalla legislazione vigente.

CAPO 2° CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE EDILIZIO

Art.2.2.1 Norme Generali

1. I tipi di intervento di carattere edilizio elencati nel presente Capo descrivono tutti i possibili modi in cui si possono condurre le attività di trasformazione edilizia, intendendo per trasformazione tutto quanto modifica lo stato di fatto del territorio comunale. I tipi di intervento classificati nei successivi articoli trovano la loro ammissibilità, per ciascuna area di PRGC e/o per ogni singolo edificio, nel successivo TITOLO III.
2. I tipi di intervento sui singoli edifici sono classificati tenendo conto dell'entità degli interventi edilizi che vanno dall'episodico al sistematico; pertanto, le opere ed i lavori propri ad ogni tipo di intervento comprendono, anche se non esplicitamente richiamati, quelli del tipo precedente, ad eccezione fatta per il restauro conservativo per il quale sono necessarie particolari cautele anche per interventi di limitata portata.
3. Gli interventi sul tessuto edilizio esistente di antica formazione devono comunque essere orientati a salvaguardare i caratteri storico-artistici e/o documentari ed a migliorare le condizioni di attuale abitabilità, preservando i valori architettonici ed edilizi ed eliminando gli aspetti in contrasto con il contesto storico ed ambientale in cui si collocano.
4. Gli interventi sul tessuto edilizio esistente di recente formazione devono tendere alla sostituzione dei materiali di finitura estranei alla tradizione costruttiva locale e/o predominante nel territorio del Comune di Casalvolone e ad eliminare i manufatti che costituiscono elementi di contrasto con il contesto ambientale in cui si collocano.
5. E' fatto specifico obbligo, almeno per le parti esterne degli edifici, di impiegare i materiali caratteristici o più diffusi, nella tradizione costruttiva locale, come indicato nelle "Disposizioni particolari" contenute, per ogni ambito specifico, nelle presenti NTA.
6. Gli interventi su edifici di valore storico, artistico o ambientale, sottoposti a vincolo ai sensi del DLgs 22 gennaio 2004, n.42 (ex Leggi 1089/39 e 1497/39 ex d.lgs 490/99) sono regolamentati da tali leggi e limitati esclusivamente a Manutenzione Ordinaria (MO), Manutenzione Straordinaria (MS), Restauro (R) e Risanamento Conservativo (RC) delle presenti NTA.

Art.2.2.2 Definizione dei tipi di intervento

1. Il P.R.G.C. del Comune di Casalvolone recepisce le definizioni dei tipi di intervento così come disposte dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia, con particolare riferimento, alla Circolare del Presidente della G.R. n. 5/SG/URB del 27.04.1984.
2. I tipi di intervento la cui definizione viene recepita in sede di attuazione del P.R.G.C. di Casalvolone sono i seguenti:
 - Manutenzione Ordinaria (MO);
 - Manutenzione Straordinaria (MS);
 - Restauro (R);
 - Risanamento Conservativo (RC);
 - Ristrutturazione Edilizia (RE);
 - Nuova Costruzione (NC).
3. Ad ulteriore specificazione di quanto disposto dalla legislazione sovraordinata, in sede di attuazione del P.R.G.C. di Casalvolone, sono da intendersi in termini prescrittivi, quale disciplina di uso locale, le definizioni e le ulteriori classificazioni riportate negli articoli successivi del presente Capo.
4. Per quanto concerne le opere da realizzare nell'ambito di stabilimenti industriali, si richiamano i contenuti della Circolare Min. LL.PP. n° 1918 del 16/11/77.

Art.2.2.3 Manutenzione ordinaria

1. *“Le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purchè non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio (art.13 comma 3 lettera a) L.R. 56/77)”.*
2. Per l'esecuzione di tali interventi non è richiesta né permesso di costruire né autorizzazione; essa è effettuabile su tutti gli edifici esistenti. Deve comunque essere data comunicazione al Comune.
3. La manutenzione ordinaria è sostanzialmente rivolta a mantenere in efficienza gli edifici. Consiste, quindi, in interventi di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, (intonaci, pavimenti, infissi, manto di copertura, ecc.), senza alterarne i caratteri originari né aggiungere nuovi elementi. Sono altresì ammessi la sostituzione e l'adeguamento degli impianti tecnici esistenti, purché ciò non comporti modificazioni delle strutture o dell'organismo edilizio ovvero la realizzazione di nuovi locali, se non quelli eventualmente necessari per ospitare gli impianti stessi.
4. Per quanto riguarda i manufatti, la manutenzione ordinaria è essenzialmente rivolta a mantenerli in efficienza, mediante interventi di riparazione, di rinnovamento e di sostituzione delle finiture.

5. Sono considerate di manutenzione ordinaria le seguenti opere:
- Sostituzione dei manufatti di finitura con altri di tipo analogo, che non comportino modifiche architettoniche del fabbricato;
 - Sostituzione degli apparecchi igienico sanitari e di cucina, con adeguamento delle relative canalizzazioni;
 - Rifacimento degli intonaci, rivestimenti, tinteggiature, interni ed esterni; salvo per questi ultimi, negli immobili classificati di valore storico – ambientale – documentario all'esterno dei nuclei stessi, che sono considerati “manutenzione straordinaria”;
 - Rifacimento dei pavimenti interni;
 - Rifacimento dei manti di copertura secondo l'uso locale con i materiali preesistenti, senza modifica di forma, inclinazione e struttura.

Art.2.2.4 Manutenzione straordinaria (MS)

1. *“Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico – sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. (art.13 comma 3 lettera b) L.R. 56/77)”.*
2. Per l'esecuzione di tali interventi è richiesta l'autorizzazione gratuita ai sensi dell'art. 48 della legge 457/78 e dell'art.9 della legge 10/77, semprechè non comportino il rilascio dell'immobile da parte del conduttore.
3. Sono considerate di manutenzione straordinaria le seguenti opere:
 - Installazione di servizi igienico – sanitari e delle relative canalizzazioni per le abitazioni prive di servizi (migliorie igieniche e funzionali) purchè tale installazione non comporti aumenti di volume (V) o di superficie lorda utile (Slu);
 - Demolizione e costruzione di murature non portanti e di tramezzature;
 - Consolidamento delle strutture portanti;
 - Installazione di impianti tecnologici;
 - Rifacimento degli intonaci, rivestimenti, tinteggiature esterne nei nuclei di antica formazione;
 - Sostituzione del manto di copertura senza modifica di forma ed inclinazione;
 - Consolidamento e rifacimento di solette senza spostamenti ed alterazioni di forma;
 - Sottomurazioni, creazione di intercapedini e di vespai per consolidare e risanare le strutture verticali.
4. Nel caso di interventi che hanno come oggetto parti esterne dell'edificio è fatto divieto di modificare dimensioni, conformazioni, materiali con le eccezioni seguenti:
 - I materiali dei manti di copertura sono possibili di eventuale modifica per l'adeguamento ai tipi predominanti nell'insediamento; sono vietate coperture in lamiera ondulata a vista, amianto cemento in vista, materiali plastici e traslucidi; con eccezione per gli edifici produttivi ma comunque, anche per essi, in modo da ottenere copertura omogenee; la precisazione dei manti di copertura ammessi è fatto caso per caso in rapporto alle situazioni circostanti con riferimento ai casi considerati compatibili; può comunque sussistere il divieto di modificare il tipo di materiale esistente.

Art.2.2.5 Restauro conservativo (RC)

1. *“Gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali*

dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso anche parzialmente o totalmente nuove con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio (art.13 comma 3 lettera c) L.R. 56/77)".

2. Per l'esecuzione di tali interventi è richiesta l'autorizzazione; fanno eccezione gli immobili sottoposti ai vincoli previsti dalle L.1089/1939 e L. 1497/1939 per i quali è previsto il regime del permesso di costruire.
3. La domanda di autorizzazione per il restauro e il risanamento conservativo dovrà essere conforme alle modalità e ai contenuti indicati al 3° comma dell'art. 56 della L.R. 56/77 e successive modifiche.
4. Sono previste due sottocategorie di intervento intese a specificare il contenuto generale di cui sopra ed a renderlo più aderente alla peculiarità degli oggetti edilizi a cui si riferiscono:
 - RC1 Restauro Rigoroso
 - RC2 Restauro Conservativo

RC1 Restauro Rigoroso

Comporta il mantenimento integrale e il recupero dell'originario organismo architettonico, previa depurazione di aggiunte in contrasto; in ogni caso le opere devono assicurare la conservazione della totalità degli aspetti costruttivi tipologici e formali che nel tempo hanno caratterizzato l'organismo.

Sono pertanto di restauro rigoroso il complesso delle seguenti opere con le relative prescrizioni:

- Ripristino e consolidamento delle coperture con i materiali originali (divieto della loro sostituzione con altro materiale);
- Consolidamento e rifacimento, ove deteriorate, delle strutture portanti orizzontali e creazione di vespai, senza spostamenti ed alterazioni di forma e materiali;
- Consolidamento, con i materiali originali, dei rivestimenti, decorazioni ed intonaci esterni (con mantenimento integrale delle murature faccia – vista) nonché quelli interni ove costituiscono testimonianza di valore storico o artistico;
- Consolidamento e rifacimento di scale senza spostamenti ed alterazioni di forma e materiali;
- Inserimento degli impianti tecnologici (riscaldamento e impianti igienico – sanitari) senza che per questi ultimi si produca una sostanziale compromissione dei caratteri distributivi dell'edificio, utilizzando quindi anche la ventilazione forzata;
- Ripristino delle aperture esterne originarie e chiusura di eventuali aperture contrastanti con il disegno originario; ripristino delle logge;
- Eliminazione di corpi aggiunti in epoche successive che risultino in contrasto architettonico con l'edificio principale;
- Ripristino degli spazi esterni con rimozione di costruzioni e manufatti in contrasto o di disturbo.

RC2 Restauro Conservativo

Comporta essenzialmente il mantenimento dei caratteri d'insieme dell'originario organismo architettonico, con l'eliminazione di elementi di contrasto, pur fatta salva la possibilità di interventi di rinnovo e trasformazione dell'impianto distributivo.

Sono pertanto di risanamento conservativo il complesso delle seguenti opere con le relative prescrizioni:

- Sostituzione di materiali di copertura con manti di cotto, di tipo da valutare per ogni singolo caso in rapporto al contesto;
- Consolidamento e ripristino con materiali, forme e colori originali, o analoghi a quelli del tessuto edilizio circostante, dei rivestimenti esterni, nonché dei decori artistici interni; solo sigillature dei giunti per murature facciavista;

- Ripristino dei corpi scala; è ammessa la traslazione di scale all'interno dell'organismo edilizio allo scopo di migliorarne i caratteri distributivi; essa non deve comunque comportare elementi di contrasto con le caratteristiche esterne dell'edificio;
- Inserimento degli impianti tecnologici di riscaldamento e igienico sanitari con eventuale ricavo di nuove aperture conformi a quelle originarie;
- Modificazioni alle tramezzature interne, in relazione alle opere di cui al punto precedente e in relazione alle opere di cui al punto precedente e in relazione alla necessità di una diversa distribuzione interna connessa alle funzioni cui il fabbricato è destinato; sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purchè non alterino l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo alle parti comuni a condizione che non alterino in modo significativo la lettura tipologico-distributiva del fabbricato.;
- Rifacimento delle aperture esterne, di quelle interne e di quelle non conformi; nuove aperture esterne strettamente necessarie alla diversa soluzione distributiva, con taglio e tipi di materiali conformi a quelle originarie; eliminazione di aperture in contrasto con linee architettoniche del fabbricato; ripristino dei balconi;
- Eliminazione dei corpi aggiunti in epoche recenti che risultino in contrasto con le caratteristiche dell'edificio;
- Ripristino degli spazi esterni, con rimozione di manufatti in contrasto ambientale;
- Ripristino di logge con eventuale chiusura in vetro a giorno costituenti incremento volumetrico;
- Piccole modifiche volumetriche, da concedere ai fini del recupero igienico – funzionale, una sola volta, in ragione del 5% in aumento del volume esistente; 25 mq. di superficie utile per ogni unità immobiliare sono comunque consentiti, per una sola volta, in ampliamento orizzontale; oppure, in alternativa, sono consentiti 75 mc di sopralzo a condizione che interessi l'intera superficie dell'unità immobiliare; nei casi di recupero e/o di miglioramento funzionale di edifici rurali sono consentiti interventi pari a quelli indicati per la ristrutturazione edilizia del tipo RE2 di cui al seguente articolo, a condizione del rigoroso rispetto delle forme e dei materiali delle tipologie preesistenti.
- Nell'ambito del recupero alla destinazione d'uso abitativa di volumi altrimenti destinati, nelle opere di completamento di tali volumi ai fini di realizzare i tamponamenti esterni necessari, aperture e finiture, si dovranno scrupolosamente osservare i caratteri degli edifici di antica formazione presenti sul luogo.

Art.2.2.6 Ristrutturazione Edilizia

1. Per meglio specificare il contenuto generale, così come definito dalla legislazione vigente richiamata al precedente articolo, e per renderlo più aderente alle caratteristiche e alla qualità dei tipi edilizi presenti sul territorio comunale di Casalvolone, in particolare nelle aree di cui al Capo 3° del successivo Titolo III e sugli Edifici con intervento prescritto riportato sulle Tavole P.3, P.4, P.5 e P.6, il P.R.G.C. prevede due distinte classi di intervento:

Ristrutturazione Edilizia di Tipo A (RE1)

2. E' prevista negli ambiti in cui si vuole assicurare il mantenimento dell'impianto originario dell'edificio, salvaguardandone le dimensioni di sagoma, i caratteri, le tipologie e gli elementi di pregio.
3. Tale tipo di ristrutturazione, pur in presenza di interventi che comportino modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali dell'edificio, dei collegamenti orizzontali e verticali o dell'impianto distributivo interno delle singole unità immobiliari, non può configurare aumenti delle superfici e dei volumi degli edifici esistenti.
4. Sono ammesse le seguenti opere, riferite ai principali elementi costitutivi dell'edificio:

- a) Il rifacimento e nuova formazione delle finiture esterne, con la conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.
 - b) Il consolidamento, la sostituzione e l'integrazione degli elementi strutturali, con l'utilizzo di tecniche appropriate e con le seguenti specificazioni:
 - è ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originario;
 - non sono ammesse la realizzazione di nuovi orizzontamenti, la modificazione delle quote degli orizzontamenti esistenti, nonché delle quote di imposta e di colmo delle coperture qualora l'intervento comporti aumento della superficie utile (Sul);
 - deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.
 - c) La conservazione e valorizzazione dei prospetti con le seguenti specificazioni:
 - sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni e la modificazione delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.
 - d) La sostituzione di tramezzi e aperture interne, ovvero la modificazione dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari, per mutate esigenze funzionali o d'uso.
 - e) Il rifacimento e la nuova formazione delle finiture interne, conservando e valorizzando gli elementi di pregio.
 - f) La realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
 - g) L'installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, con le seguenti specificazioni:
 - i volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio; qualora sia necessario realizzarli all'esterno non devono comunque comportare aumento della superficie utile di calpestio (Sul) né alterare i caratteri compositivi dei prospetti principali;
 - negli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e terziaria (commerciale, direzionale, etc...) è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non configurino un incremento della superficie utile (Sul) destinata all'attività produttiva o commerciale.
5. Le opere, ed in particolare quelle riferite alle parti esterne degli edifici, di cui al precedente comma 4, dovranno scrupolosamente riferirsi ai caratteri architettonici degli edifici di antica formazione che caratterizzano il luogo, con particolare riguardo a quelli assoggettati a Restauro (R) e Risanamento Conservativo (RC) salvo si tratti di intervenire su edifici di recente costruzione.
 6. Sono ammessi, (nei volumi di cui al comma 4), l'inserimento, il consolidamento, il ripristino ed il rifacimento di strutture portanti orizzontali, anche con la modifica delle quote di imposta dei solai e delle altezze interne dei locali, a condizione che tali interventi non comportino la modifica della sagoma e della altezza (H) dell'edificio; sono consentite, in deroga, piccole modifiche volumetriche limitatamente all'esclusivo miglioramento degli impianti igienico-sanitari, all'integrazione dei collegamenti verticali, a sistemazioni funzionali e distributive e all'eliminazione delle barriere architettoniche.
 7. La sostituzione di parti degli edifici e la ricostruzione delle medesime, con caratteri architettonici e volumetrici, prospetti e impronta planimetrica conformi ai preesistenti rientra negli interventi di Ristrutturazione edilizia di tipo A.

Ristrutturazione Edilizia di Tipo B (RE2)

8. E' prevista negli ambiti in cui non si ritiene necessario conservare l'impianto originario dell'edificio ovvero quando si intende consentire il recupero di superfici utili o il riutilizzo di volumi esistenti, originariamente destinati ad usi diversi.
9. Sono ammesse le seguenti opere, riferite ai principali elementi costitutivi dell'edificio:
 - a) Il rifacimento e nuova formazione delle finiture esterne, con la conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.
 - b) Il consolidamento, la sostituzione e l'integrazione degli elementi strutturali con l'utilizzo di tecniche appropriate e con le seguenti specificazioni:
 - sono ammesse modificazioni alle quote degli orizzontamenti e delle scale;
 - è consentito l'innalzamento delle quote di imposta e di colmo delle coperture, nella misura massima di ml. 1,00, per l'adeguamento delle altezze interpiano;
 - è consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili;
 - è ammessa l'installazione di collegamenti verticali esterni qualora sia comprovata l'impossibilità di collocarli all'interno dell'edificio, utilizzando materiali e tipologie compatibili con il contesto architettonico e ambientale e nel rispetto delle norme per il superamento delle barriere architettoniche.
 - c) La conservazione e valorizzazione dei prospetti con le seguenti specificazioni:

sono ammessi modificazioni ed integrazioni di tamponamenti esterni e la realizzazione o l'eliminazione delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti;

l'apertura di nuove finestre, porte e luci non preesistenti, deve essere limitata ai casi in cui sia dimostrata la funzionalità rispetto alle modifiche interne, compatibilmente con le caratteristiche di unitarietà architettonica degli edifici (ricorrenza delle aperture, rapporti tra pieni e vuoti, etc...).
 - d) La sostituzione di tramezze e aperture interne, ovvero la modificazione dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari, per mutate esigenze funzioni o d'uso.
 - e) Il rifacimento e la nuova formazione delle finiture interne, conservando e valorizzando elementi di pregio.
 - f) La realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
 - g) L'installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti distributive, con le seguenti specificazioni:
 - i volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio (Sul), né comportino alterazioni nei caratteri compositivi dei prospetti principali;
 - negli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e terziaria (commerciale, direzionale) è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e sulle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio (Sul), destinate all'attività produttiva e/o commerciale; i volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio purché non configurino un incremento della superficie utile (Sul) destinata all'attività produttiva e/o commerciale.
10. Nell'ambito degli interventi di Ristrutturazione Edilizia di tipo B (RE2) sono da ricomprendere altresì le demolizioni con successiva ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma dei fabbricati preesistenti, a condizione che non vengano modificate la conformazione planovolumetrica e le distanze preesistenti.

Art.2.2.7 Demolizione senza Ricostruzione (D)

1. Sono da intendere di Demolizione senza Ricostruzione gli interventi che prevedono la totale demolizione di edifici non meritevoli di conservazione, a giudizio dell'Amministrazione comunale, senza successivi interventi sostitutivi di ricostruzione.
2. E' consentita e prevista la Demolizione senza Ricostruzione quando, sia per problemi di interesse pubblico che per la pubblica incolumità, l'edificio o gli edifici presentino condizioni statiche precarie o siano in evidente contrasto con il contesto ambientale.
3. L'esecuzione di interventi di Demolizione senza Ricostruzione, intesi come interventi di carattere autonomo in quanto non realizzati congiuntamente ad altri tipi di intervento edilizio, deve sempre essere accompagnata da specifico titolo abilitativo, ad eccezione dei casi previsti dalla normativa vigente.
4. Negli interventi di Demolizione senza Ricostruzione di parti di edifici, ritenute in contrasto con gli organismi edilizi originari ovvero che ne alterino negativamente l'assetto formale (superfetazioni), il titolo abilitativo per la demolizione è in stretto rapporto con la realizzazione degli interventi previsti di Restauro architettonico, di Risanamento Conservativo o di Ristrutturazione Edilizia degli edifici stessi.
5. L'area libera ottenuta dalla Demolizione di un edificio è soggetta alle specifiche prescrizioni previste dal PRGC.

Art.2.2.8 Sostituzione edilizia (SE)

1. Sono da intendere di Sostituzione Edilizia gli interventi che prevedono la completa demolizione di edifici (o di parti di edifici) esistenti, ritenuti non particolarmente meritevoli di conservazione, ed il contestuale utilizzo edificatorio dell'area di pertinenza, nel rispetto dei parametri e delle destinazioni d'uso previsti nei rispettivi ambiti normativi, con la possibilità di modificare il preesistente assetto planovolumetrico (caratteristica che distingue tale tipo di intervento dalla demolizione con fedele ricostruzione di cui al comma 10 del precedente art. 2.2.6).

Art.2.2.9 Ampliamento e/o Sopraelevazione (A)

1. Per Ampliamento o Sopraelevazione si intendono gli interventi, classificati di Nuova Costruzione ai sensi della legislazione vigente, volti ad aumentare la volumetria di edifici esistenti mediante addizioni orizzontali o verticali nel rispetto delle prescrizioni fissate dal PRGC per i singoli ambiti normativi.

Art.2.2.10 Nuova Costruzione di Edifici Accessori (NCa)

1. Sono da intendere come Nuova Costruzione di Edifici Accessori gli interventi rivolti alla realizzazione di corpi di fabbrica di limitate dimensioni, anche strutturalmente autonomi e di pertinenza dell'edificio principale destinato a residenza, assimilabili ai seguenti tipi:
 - a) autorimesse private;
 - b) depositi, ricovero attrezzi, tettoie aperte, laboratori ad uso familiare, ecc.
2. Non sono ammesse nuove costruzioni accessorie nelle aree di pertinenza di edifici vincolati ai sensi della legislazione vigente in materia di beni architettonici ed ambientali e di specifici provvedimenti di cui al DLgs 490/99.
3. Nel caso siano presenti nell'area di intervento volumi rustici adattabili all'uso accessorio alla residenza, gli interventi sugli stessi sono considerati prioritari.
4. Le suddette costruzioni non costituiscono, in relazione ai parametri di riferimento per l'edificabilità dell'area, né volume (V) né superficie utile lorda (Sul), ma vanno conteggiate ai fini della determinazione della superficie coperta (Sc), a condizione che siano in misura di una per ogni unità immobiliare nel rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:
 - Sc (Superficie coperta) non superiore a mq 25 per il tipo a) di cui al comma 1.;
 - Sc (Superficie coperta) non superiore a mq 10 per il tipo b) di cui al comma 1.;
 - Sc (Superficie coperta) degli interventi di tipo a) e di tipo b), complessivamente non superiore al 20% della superficie libera del lotto;
 - Altezza massima tra pavimento ed intradosso inferiore a ml 2,70;
 - Altezza massima all'estradosso della copertura ml 2,80; eventuali coperture inclinate, con manto di copertura in coppi o tegole in laterizio "portoghesi", da preferirsi ai fini di un adeguato inserimento ambientale, saranno ammesse con un'altezza massima di colmo non superiore a ml 3,00;
 - Distanza dalle pareti dell'edificio principale, se da questo distaccati, non inferiore a ml 3,00;
 - Dc (distanza dal confine) del lotto nulla; fatti salvi i diritti dei terzi in materia di scarichi e di vedute, è ammessa la costruzione in aderenza nel rispetto delle norme del Codice Civile.
5. Nel caso in cui l'unità immobiliare sia sprovvista di autorimessa privata e la costruzione di un edificio accessorio non consenta il rispetto del parametro riferito alla superficie coperta (Sc) massima e di quanto previsto dalla legge 122/89, Titolo III, art. 9, comma 1, l'Amministrazione comunale potrà autorizzare interventi in deroga dalla suddetta norma.
6. Negli ambiti a destinazione residenziale, la costruzione di nuovi edifici accessori è consentita senza limitazioni di collocazione all'interno del lotto di pertinenza con la esclusione degli ambiti di nuovo impianto ove non è ammessa la nuova costruzione di edifici accessori isolati e staccati dagli edifici principali.
7. La nuova costruzione di edifici accessori dovrà essere realizzata sulla base di un adeguato studio formale-compositivo e nel rigoroso rispetto delle forme, dei materiali e delle tipologie esistenti; nel caso di costruzioni interrate o seminterrate la copertura piana dovrà essere ricoperta con manto erboso e raccordata al terreno circostante.
8. Nel caso in cui sulla stessa area di pertinenza esistano altri edifici accessori costruiti prima dell'entrata in vigore delle presenti norme, dal conteggio della superficie utile lorda (Sul) complessiva dei tipi ammessi, dovrà essere dedotta la quantità già realizzata; in tal caso ogni eccedenza alle dimensioni e ai parametri sopra fissati dovrà essere conteggiata sia come superficie utile lorda (Sul), sia come volume (V).

9. L'ammissibilità di tali interventi è subordinata alle previsioni di PRGC per l'ambito dell'area omogenea in cui si collocano.
10. Su tutto il territorio comunale è vietata la posa in opera di strutture prefabbricate con finiture esterne in lamiera o in cemento non intonacato.
11. La nuova costruzione di edifici accessori per destinazioni d'uso diverse dalla residenza fa riferimento, per ammissibilità e parametri, alle relative normative di ambito.

Art.2.2.11 Nuova Costruzione di fabbricati a destinazione residenziale (NCr)

1. Le nuove costruzioni di carattere residenziale sono conseguenti ad interventi su aree inedificate, o rese libere in conseguenza di demolizioni, in modo da configurare la formazione di un edificio totalmente nuovo.
2. Per tali interventi le modalità di attuazione (mediante permesso di costruire con o senza piano esecutivo) sono quelle dettate per le rispettive aree.
3. Valgono le seguenti prescrizioni circa i caratteri delle tipologie edilizie:
 - Tipologia delle case unifamiliari, forme estremamente semplificate con esclusione di copertura con conformazioni a mansarda e materiali di copertura in fibrocemento; di norma sono preferibili tetti a due o quattro falde con inclinazione media variabile tra il 30% e il 45% e sono ammessi tetti piani; nel caso di installazione di pannelli solari, l'inclinazione delle falde deve essere connaturata all'installazione di tali apparati tecnologici;
 - Tipologia delle case plurifamiliari, forme semplificate coerenti alla tecnica costruttiva adottata; sono ammesse le coperture piane senza sporto di gronda, oppure coperture a falde con pendenze analoghe a quelle degli edifici di antica formazione; tipi di copertura diversa sono ammessi nel caso di installazione di pannelli solari, nel caso la forma deve essere connaturata all'installazione di tali apparati,
 - Tutti i nuovi interventi edilizi a destinazione residenziale, e gli impianti relativi, devono essere progettati e realizzati nel rispetto delle vigenti normative sui consumi energetici e sulle emissioni di sostanze inquinanti.

Art.2.2.12 Nuove Costruzioni di fabbricati a destinazione produttiva – terziaria – agricola (NCp)

1. Le nuove costruzioni di carattere produttivo o terziario sono conseguenti ad interventi su aree inedificate, o di sostituzione di edifici esistenti totalmente demoliti, in modo da configurare la condizione di una nuova costruzione.
2. Per tali interventi le modalità di attuazione (mediante permesso di costruire con o senza piano esecutivo) sono quelle dettate per le rispettive aree.
3. Rispetto ai caratteri delle tipologie sono da rispettarsi le seguenti prescrizioni:
 - Forme estremamente semplificate, coerenti alla tecnica costruttiva adottata, con divieto di usare nei prospetti elementi decorativi impropri (archi, finestre non regolari) e finiture contrastanti con la generalità degli edifici circostanti;
 - Per le attrezzature agricole, connesse ad edifici esistenti: tetto a doppia falda con manto in tegole di cotto o di cemento scuro, coerenti con la generalità degli edifici circostanti; per le

attrezzature e gli edifici e gli edifici di nuovo impianto, per allevamenti industriali, può essere ammesso l'uso di strutture prefabbricate con copertura in fibrocemento con linee architettoniche e coperture di forma e colore non in contrasto con l'ambiente, con l'obbligo di provvedere a schermature perimetrali a verde con alberi di alto fusto di essenze tradizionali e consuetudinarie locali;

- Nei casi in cui è ammessa l'abitazione del custode o del proprietario, il corpo di fabbrica che contiene l'abitazione non deve evidenziarsi per caratteri formali del resto del fabbricato, e ciò sia quando è accorpato all'edificio principale sia quando ne è distinto;
- Tutti i nuovi interventi edilizi, e gli impianti relativi, devono essere progettati e realizzati nel rispetto delle vigenti normative sui consumi energetici e sulle emissioni di sostanze inquinanti.

CAPO 3° SISTEMAZIONE DEL SUOLO

Art.2.3.1 Decoro ambientale

1. Ogni intervento di tipo edilizio e urbanistico, comporta anche l'obbligo di sistemazione dell'intera area di pertinenza. Negli interventi di carattere urbanistico ed edilizio ammessi è comunque sempre vietato eseguire consistenti modifiche dell'andamento superficiale del suolo con scavi e riporti: esclusivamente nelle aree di "nuovo impianto" può essere ammesso il rialzo del terreno, solo nel caso in cui il piano di campagna oggetto dell'intervento è collocato a quota inferiore di quello del piano stradale, e sino a pareggiare le due quote.
2. Sulle aree ove il PRGC consente ampliamenti di superficie utile e nuovi interventi edificatori, una specifica quota di superficie fondiaria dovrà essere attrezzata a verde privato, con superficie a fondo erboso o comunque permeabile, e messa a dimora di alberi di essenze autoctone (Rapporto di permeabilità Rp); esclusivamente in caso di intervento in lotti già edificati, il raggiungimento del Rp prescritto può essere consentito computando anche le pavimentazioni "semipermeabili"; per gli interventi di ristrutturazione edilizia la quota di superficie permeabile (Rp) potrà essere ridotta, per giustificati motivi, a giudizio dell'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia se istituita.
3. L'occupazione temporanea di suolo, pubblico o privato, con attrezzature mobili per lo svolgimento di attività per il commercio, per attività di spettacolo, esposizioni a cielo libero di veicoli o merci in genere, coperture e tettoie per esposizioni temporanee, etc... è soggetta a specifico titolo abilitativo; tale titolo è rilasciato dal Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia, e deve essere corredato da elaborati grafici che documentino lo stato di fatto e la natura degli interventi previsti.

Art.2.3.2 Parcheggi Privati

1. Negli interventi di ampliamento e/o sopraelevazione, sostituzione edilizia, nuova costruzione, in aggiunta ai parcheggi pubblici o di uso pubblico da individuare in sede di Strumento Urbanistico Esecutivo, o localizzati in aree già perimetrate nelle tavole del PRGC, devono essere riservati idonei spazi necessari per la sosta, la manovra e l'accesso degli autoveicoli, in ragione di mq 1 ogni 10 mc di costruzione.
2. Tali spazi, comprensivi delle autorimesse e dei relativi spazi di manovra, dovranno risultare collegati in modo diretto, e facilmente percorribile, alla rete viaria di accesso; potranno essere ricavati sul lotto di pertinenza dell'edificio, utilizzando la relativa superficie libera, o al piano terreno o nel sottosuolo dell'edificio stesso, ove consentito, oppure anche in aree esterne al lotto, purché asservite con atto formale all'edificio di pertinenza.
3. La quantificazione degli spazi, di cui al precedente comma 1, deve essere riferita al volume (V) degli edifici esistenti e/o previsti dall'intervento: nel caso di edifici ad un solo piano fuori terra a destinazione produttiva, commerciale, terziaria si assume convenzionalmente un'altezza di ml 3,50 qualora l'altezza dell'edificio superi tale limite.

Art.2.3.3 Parcheggio Pubblici e d'uso pubblico

1. Negli interventi di ampliamento e/o sopraelevazione, sostituzione edilizia, nuova costruzione e, comunque, in ogni intervento che comporti un incremento di carico urbanistico, devono essere reperiti idonei spazi pubblici necessari alla sosta, la manovra e l'accesso degli autoveicoli, nella quantità minima prescritta, per ogni categoria di intervento, di cui al Titolo III delle presenti NTA.
2. Tali spazi sono ceduti gratuitamente al Comune, o assoggettati all'uso pubblico mediante atto d'obbligo unilaterale allegato al titolo abilitativo, e devono essere collocati al di fuori della delimitazione di proprietà, facilmente accessibili e direttamente collegati con la viabilità pubblica.
3. Le aree destinate a parcheggio pubblico e d'uso pubblico, concorrono alla dotazione complessiva di standard del PRGC, con riferimento alla LR 56/77 smi, art. 21, con le specificazioni contenute al successivo Titolo III, Capo 2° delle NTA.
4. In particolari casi ed in accordo con l'Amministrazione comunale, possono concorrere in quota parte alla dotazione degli standard, di cui al comma precedente, aree interne alla delimitazione di proprietà, alle condizioni seguenti e con l'esclusione delle autorimesse private:
 - che ne siano garantiti la reale accessibilità e l'uso pubblico, nei periodi e negli orari di svolgimento delle attività produttive, commerciali e terziarie, con atto d'obbligo di cui al precedente comma 2;
 - che negli interventi di nuovo impianto in aree libere, la quota di aree esterne alla delimitazione di proprietà e liberamente accessibile non sia inferiore
 - al 50% dello standard richiesto per destinazioni d'uso produttive e terziarie,
 - ad un posto macchina, pari a mq 10, per ogni nuova unità immobiliare, negli edifici uni/bifamiliari,
 - ed un posto macchina ogni 2 nuove unità immobiliari negli edifici residenziali plurifamiliari.
5. Nelle aree di parcheggio pubblico, o di uso pubblico, è prescritta la piantumazione con l'utilizzo di essenze arboree autoctone, nella quantità minima di una essenza ogni due posti auto.
6. Nelle aree di parcheggio pubblico, o di uso pubblico, devono essere previsti, nella misura di 1 ogni 50 o frazione di 50, posti auto di larghezza non inferiore a ml 3,20 e riservati gratuitamente ai veicoli al servizio di persone disabili; detti posti auto, opportunamente segnalati, devono essere ubicati in aderenza ai percorsi pedonali o nelle vicinanze dell'edificio o attrezzatura a cui si riferiscono (rif. DM.LL.PP. 236/89, art. 8.2.3).

Art.2.3.4 Recinzioni e cancelli

1. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto in parte alla pubblica vista, debbono rispettare le norme generali di decoro dettate per le costruzioni di cui all'art. 33. del R.E.
2. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione; l'Autorità comunale, in sede di rilascio degli atti di assenso edilizio, può dettare condizioni particolari per conseguire tali finalità e per il migliore inserimento ambientale.
3. Le recinzioni di nuova costruzione tra le proprietà o verso spazi pubblici possono essere realizzate:

- a) con muretto o cordolo di altezza massima di 1,00 m sovrastato da reti, cancellate o siepi per un'altezza massima complessiva di 2,50 m;
 - b) con siepi mantenute ad una altezza massima di 2,50 m;
 - c) con pali infissi al suolo e rete di protezione di altezza non superiore a 2,50 m;
 - d) con muretto altezza max 2,50 mt con inserite aperture per un totale non inferiore al 20% della superficie.
4. Recinzioni e zoccolature di altezza diversa possono altresì essere ammesse per conseguire l'allineamento con quelle contigue, al fine di mantenere l'unità compositiva.
 5. I materiali consentiti per la realizzazione dei muri, dei muretti e dei cordoli sono: muratura, cls e pietrame.
 6. I materiali consentiti per la realizzazione delle cancellate sono: profilati di acciaio, di alluminio, legno, rete metallica.
 7. Sopra i muri di sostegno è ammessa la realizzazione di recinzioni dei tipi a), b) c) e d) di cui al comma 3, con altezza calcolata dalla linea di spicco dei muri medesimi.
 8. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono presentare altezza non superiore a quella della recinzione ed aprirsi all'interno della proprietà (verso l'interno delle costruzioni od anche verso l'esterno se convenientemente arretrati in modo da non interferire con le sedi dei marciapiedi o delle strade); i cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformano alle larghezze per essi stabilite all'art. 47, comma 4, e rispettano la disposizione di cui all'art. 47, comma 5.
 9. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata e motorizzata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed inserite armonicamente nel contesto della struttura; per i cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellule devono essere adottati i dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.
 10. La realizzazione di recinzioni al di fuori del centro abitato è soggetta alle disposizioni di legge che regolano l'ampiezza delle fasce di rispetto dei nastri stradali.
 11. Nel perimetro del centro abitato i cancelli di nuova realizzazione di ingresso al cortile di pertinenza degli edifici devono essere elettrificati e posti in continuità di allineamento alle recinzioni.

CAPO 4° DESTINAZIONE D'USO

Art.2.4.1 Destinazione d'Uso degli Edifici

1. La Destinazione d'Uso degli edifici, esistenti o in progetto, deve essere compatibile con la destinazione d'uso del suolo su cui insistono, o sono previsti, ed ogni attività comportante la trasformazione urbanistica ed edilizia deve essere finalizzata all'attuazione delle destinazioni d'uso previste dal PRGC.
2. La Destinazione d'Uso di edifici, aree, immobili, deve essere precisata all'atto della richiesta di qualsiasi intervento, in riferimento sia a quella in corso che a quella risultante dall'intervento medesimo.
3. La Destinazione d'Uso in atto dell'unità immobiliare o locale è quella stabilita dai titoli abilitativi edilizi rilasciati a norma di legge e, in assenza o indeterminazione di tali atti, è derivata dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti. Per le costruzioni realizzate in epoche nelle quali non erano richieste autorizzazioni, la destinazione d'uso è quella individuata in sede di Rilievo Urbanistico e riportata nelle planimetrie di PRGC; nei casi di incertezza o di imprecisione, si farà riferimento alla documentazione catastale.
4. Ai fini dell'applicazione delle prescrizioni relative ai diversi ambiti normativi di cui al successivo Titolo III, le specifiche definizioni delle destinazioni d'uso sono così articolate:

A Destinazioni residenziali:

- A1 Residenza di civile abitazione comprese le residenze collettive (con esclusione di quelle socio-sanitarie ed assistenziali); sono inclusi tutti i relativi accessori e servizi pertinenti anche se ubicati in edifici strutturalmente separati dall'edificio principale;
- A2 Residenza di civile abitazione per il titolare e/o per il custode, di supporto alle attività produttive, commerciali, terziarie e di servizio;
- A3 Residenza agricola, di supporto all'attività produttiva agricola per i soggetti e con i limiti di cui all'art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i..

B Destinazioni terziarie e ricettive:

- B1 Piccole attività terziarie comprensive di studi professionali ed uffici privati (con un limite max di 300 mq per singola unità immobiliare), uffici pubblici, con esplicita esclusione del commercio;
- B2 Piccole attività ricettive (alberghiere e per l'ospitalità collettiva) comprese le attività per il soggiorno temporaneo e quelle complementari di ristorazione, sale riunioni, attrezzature ricreative e per il tempo libero.

C Destinazioni commerciali e artigianali di servizio:

- C1 Esercizi commerciali di vicinato, comprensivi di depositi, magazzini, locali di lavorazione e di servizio, gli spazi espositivi e gli eventuali uffici connessi;
- C2 Esercizi commerciali di medie e grandi strutture di vendita (secondo la legislazione vigente) comprensivi di depositi, magazzini, locali di lavorazione e di servizio, gli spazi espositivi e gli eventuali uffici connessi;
- C3 Attività di ristorazione e pubblici esercizi, comprensivi anche dei locali di deposito, magazzini, locali di lavorazione e di servizio e gli eventuali uffici connessi;
- C4 Attività di commercio all'ingrosso comprensivi di depositi, magazzini logistici, locali di lavorazione e di servizio, gli spazi espositivi, gli eventuali uffici connessi; rientrano in tale classificazione anche le attività che prevedono commercializzazione al dettaglio di merci e materiali ad alto ingombro (quali ad es. materiali edili, automezzi etc.);

- C5 Attività artigianali di servizio che comprendono le attività di servizio alla persona, alla casa, alle imprese, ai piccoli automezzi (cicli e motocicli), nonché piccoli laboratori (max 100 mq di Sul) per attività non classificate come insalubri ai sensi del D. M. 05/09/94: a tali spazi possono essere realizzati anche i depositi connessi alle specifiche attività ed il commercio esclusivamente limitato ai beni prodotti e/o complementari al servizio fornito (ad es. parrucchiere, centroestetico e benessere, sarto, copisteria, panetteria/pasticceria, lavasecco e simili...).

D Destinazioni produttive:

- D1 Attività industriali ed artigianali di produzione (non classificate come insalubri di I° classe ai sensi del D. M. 05/09/94), comprensive di depositi e magazzini connessi all'attività, di spazi per la commercializzazione all'ingrosso ed al dettaglio (spacci aziendali) dei beni prodotti, di servizi ed uffici connessi all'attività; le attività artigianali di "manutenzione" (quali ad es. meccanici, elettrauti, carrozzieri, idraulici, altri assimilabili) sono assimilate alle attività artigianali di produzione;
- D2 Attività di deposito e di stoccaggio di beni e merci in genere, al coperto e/o all'aperto, comprensive della commercializzazione di servizi alle unità locali di produzione e le attività di supporto e di servizio quali i centri di assistenza ai mezzi di trasporto;
- D3 Attività di deposito a cielo aperto e di rottamazione, comprensive delle attività di smontaggio, selezione, accatastamento e compattamento, commercializzazione, recupero e riciclaggio dei materiali rottamati;
- D4 Attività di ricerca, studio e sperimentazione, finalizzate alla innovazione ed alla formazione nel campo dello sviluppo di tecnologie produttive avanzate.

Destinazioni produttive di nuovo impianto in attuazione all'accordo di pianificazione (aree localizzate in adiacenza dell'are industriale di Orfengo)

Destinazioni d'uso proprie, nella percentuale superiore del 50% della Sul, comprendenti:

- attività manifatturiere di tipo industriale e del settore delle costruzioni
- attività artigianali di produzione di beni o prestazione di servizi
- attività di trasporto e magazzinaggio di beni e merci in genere
- attrezzature e servizi sociali per gli addetti
- servizi tecnologici.

Si specifica che le destinazioni d'uso proprie devono essere quantitativamente prevalenti rispetto alle destinazioni d'uso ammesse.

3. Destinazioni d'uso ammesse, nella percentuale inferiore del 50% della Sul, comprendenti:

- attività di ricerca, anche a carattere innovativo
- attività per il commercio all'ingrosso
- attività espositive
- attività direzionali minute
- attività direzionali pubbliche e private
- attività di servizio, private.

E Destinazioni agricole:

- E1 Attrezzature per la coltivazione e l'allevamento connesse alle attività di produzione delle aziende agricole, comprensive di attrezzature ed infrastrutture quali stalle, silos, serre, magazzini, depositi, e locali per la lavorazione e la vendita di prodotti agricoli;
- E2 Attrezzature quali serre fisse, che comprendono tutti gli impianti in sede fissa per le colture florovivaistiche ed ortofrutticole e le attività terziarie e commerciali direttamente complementari;
- E3 Attività agroturistiche e del turismo rurale, comprensive delle attrezzature per le attività ricreative (quali ad es. maneggi, pesca sportiva etc..) e le attività terziarie e commerciali direttamente complementari.

G Destinazioni per servizi:

- G1 Attività private di servizio e/o a carattere sociale: teatri, cinematografi, locali per lo spettacolo, attrezzature per lo sport ed il tempo libero, sedi di associazioni politiche, sindacali, di volontariato, religiose, culturali e ricreative, attrezzature private aperte al pubblico per il ricovero e la custodia delle autovetture (con esclusione degli automezzi pesanti);
- G2 Attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico di interesse comune: scuole dell'obbligo comprensive anche di asili nido e scuole materne, sedi e servizi amministrativi, sociali e culturali, centri civici, attrezzature e servizi religiosi e parrocchiali, sedi ed attrezzature per le forze dell'ordine e per la sicurezza pubblica, mercati pubblici, uffici postali, servizi per anziani e giovani, servizi ed attrezzature socio-sanitarie ed assistenziali, case di cura e di riposo, ambulatori, ed ogni attività complementare e di servizio;
- G3 Attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico per parchi, verde attrezzato, sport e tempo libero, comprensive delle strutture di servizio per il gioco e lo sport e delle connesse attrezzature di arredo urbano;
- G4 Attrezzature per parcheggio pubblico comprensive delle opere accessorie per il ricovero e la custodia dei veicoli;

- G5 Servizi, attrezzature ed infrastrutture per impianti urbani e servizi tecnologici: attrezzature cimiteriali, per l'energia e le telecomunicazioni, impianti e servizi tecnologici urbani (cabine, centrali, captazione-distribuzione-trattamento-depurazione delle acque), impianti per lo smaltimento dei rifiuti solidi ed aree di stoccaggio, discariche;
- G6 Attrezzature ed infrastrutture per la mobilità comprensive delle sedi ferroviarie, delle stazioni ferroviarie, delle autostazioni ed ogni attività complementare.
5. Eventuali ulteriori destinazioni d'uso non espressamente elencate al comma precedente, possono essere assimilate, per analogia e con specifica Deliberazione Comunale, alle classificazioni del presente articolo: la Deliberazione deve in tal caso essere adeguatamente motivata sotto il profilo dell'opportunità e del carico urbanistico, nonché degli impatti territoriali, ambientali e di traffico derivanti.

Art.2.4.2 Modifica della Destinazione d'Uso degli edifici

1. Ogni qual volta un edificio, in tutto o in parte, passa da una destinazione ad un'altra, subisce una modifica della Destinazione d'Uso; costituisce mutamento di Destinazione d'Uso, subordinato a specifico titolo abilitativo, il passaggio, anche senza opere edilizie, dall'una all'altra delle categorie di cui all'art. 8 L.R. 19/99.
2. Non sono subordinati al titolo abilitativo, di cui al comma precedente, i mutamenti di Destinazione d'Uso degli edifici, o di parte di essi, relativi ad unità immobiliari non superiori a mc 700, purché compatibili con le NTA del PRGC.
3. Preliminarmente ad ogni modifica di Destinazione d'Uso, deve essere verificata la compatibilità tra la destinazione da insediare e quelle previste dal PRGC e prescritte per i vari ambiti omogenei, anche in rapporto alla superficie utile lorda (Sul) insistente sull'area di pertinenza di riferimento.
4. Ogni modificazione delle Destinazioni d'Uso che comporti l'inserimento di nuove attività in edifici e/o locali, realizzati con titolo abilitativo riferito ad una diversa Destinazione d'Uso, è subordinata al rispetto di tutti i parametri normativi che regolano tali nuove attività e non potrà comportare, di per sé stessa, il rilascio di alcun provvedimento autorizzativo di legge.
5. Ogni modificazione delle Destinazioni d'Uso con interventi che comportino la realizzazione di nuove superfici destinate ad attività produttive, commerciali, direzionali, ricettive, ed in particolare quelle suscettibili di produrre rilevanti modificazioni di carico urbanistico dell'edificio interessato o delle aree limitrofe, deve garantire la dotazione minima di aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico, nel rispetto di quanto previsto dal successivo Titolo III, Capo 2° NTA.

TITOLO III

CLASSIFICAZIONE DEGLI USI DEL SUOLO

CAPO 1° DEFINIZIONI

Art.3.1.1 Classi di destinazione d'uso del suolo, ambiti normativi omogenei

1. Per uso del suolo si intende l'utilizzazione del territorio comunale indicata dallo strumento urbanistico (PRGC), e finalizzata a consentire tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, previsti dalla normativa vigente.

Le tavole di PRGC individuano, nell'ambito del territorio comunale, varie classi di destinazioni d'uso del suolo. La destinazione d'uso degli edifici, esistenti e in progetto, deve essere compatibile con la destinazione d'uso del suolo su cui insistono e ogni azione comportante trasformazione urbanistica ed edilizia è finalizzata all'attuazione delle destinazioni d'uso previste.

Ai fini dell'ammissibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, ciascuna classe di destinazione d'uso è distinta in ambiti normativi con caratteristiche di omogeneità, soggette a specifiche norme d'uso, cui corrisponde la seguente classificazione:

- a) Usi Pubblici:
 - Aree per servizi e attrezzature pubbliche e di uso pubblico
 - Aree a servizio degli impianti urbani
 - Aree a servizio della viabilità stradale e ferroviaria

- b) Usi Residenziali:
 - Nuclei di Antica Formazione (A)
 - Aree residenziali di recupero
 - Aree residenziali consolidate (B)
 - Nuova edificazione (C)

- c) Usi Produttivi:
 - Aree produttive esistenti e di completamento
 - Aree produttive di nuovo impianto (D)

- d) Usi Commerciali:

- e) Usi Privati:
 - Attrezzature sportive private e per il tempo libero

- f) Usi Agricoli:
 - Ambito agrario di raccordo (E1)
 - Aree a destinazione agricola (E2)

Dal momento che il Comune di Casalvolone risulta classificato nell'allegato A – Classificazione sismica dei Comuni italiani – dell'ordinanza 3274/2003 in zona 4, dovranno essere rispettati i disposti di cui al punto 59 della Circolare PGR n.1/DOP del 27.4.2004. Il medesimo punto 5) della succitata Circolare PGR n. 1/DOP/2004 stabilisce altresì che l'obbligo della progettazione antisismica riguardi gli interventi di nuova edificazione individuati all'interno dell'Allegato B della DGR n. 64-11402 del 23.12.2003 (la quale elenca negli Allegati A,B e C tre categorie di opere ed edifici strategici) nonché gli edifici di competenza statale.

Art.3.2.1 Aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico

1. Nel rispetto degli standards, di cui alla LR 56/77 smi., art. 21, con riferimento alla capacità insediativa residenziale prevista dal PRGC, il PRGC definisce le aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico, con specifiche destinazioni d'uso.
2. La proprietà degli immobili, aree ed edifici, di cui al presente articolo, fatto salvo il disposto di cui al comma successivo, dovrà essere pubblica e l'acquisizione da parte dell'Amministrazione, o di Enti Pubblici istituzionalmente operanti nel settore dei servizi, avverrà direttamente nei modi e forme di legge, o indirettamente, contestualmente ad interventi di iniziativa privata di trasformazione urbanistica del suolo, in esecuzione di oneri convenzionali e/o come condizione per il rilascio del titolo abilitativo.
3. Per le aree assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico è prescritta la stipula di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo, a garanzia del regime d'uso pubblico delle stesse.
4. Sulle aree di cui al presente articolo sono previste attuazioni di servizi e attrezzature da parte dell'Amministrazione Comunale o di Enti Pubblici.
5. L'Amministrazione Comunale, previa determinazione dei criteri di cessione del diritto di superficie e su richiesta dei privati interessati o di società anche cooperative appositamente costituite tra gli stessi, può prevedere la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di immobili privati su aree comunali o nel sottosuolo delle stesse. La costituzione del diritto di superficie è subordinata alla stipula di una convenzione, ai sensi della legge 122/89, art. 9.
6. L'attuazione di servizi e attrezzature, di carattere religioso, è ammessa con semplice titolo abilitativo all'interno dei relativi ambiti individuati dal PRGC.
7. Sugli edifici esistenti nelle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di uso pubblico, di cui al comma 1, sono ammesse le sole manutenzioni ordinarie e straordinarie fino a che l'Amministrazione Comunale non delibererà l'attuazione delle attrezzature previste.
8. Le specifiche destinazioni d'uso per le aree di cui al presente articolo, individuate dal PRGC, sono indicative e non costituiscono vincolo nei confronti di qualunque destinazione a servizi e attrezzature pubbliche: la modifica, all'interno delle diverse destinazioni d'uso pubbliche, non costituisce variante di Piano.
9. E' ammessa la possibilità di monetizzare le aree per servizi, esclusivamente nei seguenti casi:
 - quando la realizzazione di tali aree, o di parti delle medesime, non risulta possibile negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;
 - quando la quantità di tali aree non risulta significativa e sufficiente per la realizzazione di adeguate attrezzature pubbliche (di norma per superfici inferiori a 200 mq), sulla base di motivate valutazioni da compiersi da parte dell'Ufficio Tecnico, sentita la Commissione Edilizia.

Art.3.2.2 Aree a servizio degli insediamenti residenziali

1. Sono a servizio degli insediamenti residenziali le seguenti aree:
 - aree per servizi e attrezzature per l'istruzione, prescolare e obbligatoria, per le quali l'edificabilità, le prescrizioni e le tipologie sono disciplinate da leggi e decreti in materia;
 - aree per servizi e attrezzature di interesse comune (civiche, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative), per i quali l'edificabilità, le prescrizioni, le tipologie sono disciplinate da leggi e decreti in materia; in mancanza di esse la superficie coperta non potrà essere superiore ai 2/3 della superficie di competenza e l'altezza degli immobili non superiore a ml 13,50, la distanza dai confini pari all'altezza con un minimo di ml 5,00; nel NAF sarà ammessa l'applicazione del Codice Civile, con un'altezza massima di mt. 10,50.
 - aree per servizi e attrezzature a verde pubblico (tempo libero, spazi pubblici a parco, giardini, campi gioco, attrezzature sportive e servizi annessi), per le quali si prescrivono i seguenti parametri:
Rc = 20% Sf (Superficie fondiaria)
Dc = ml 10
 - aree per servizi e attrezzature alla mobilità (parcheggi pubblici o di uso pubblico convenzionato, a raso o in edifici, fuori terra o interrati, percorsi ciclabili, aree pedonali e spazi porticati per la circolazione dei pedoni) con riferimento alla LR 56/77 smi, art. 21, comma 1d, ed alle indicazioni contenute, per ogni ambito normativo di PRGC, nei relativi articoli delle NTA e/o nelle Tavole di PRGC.

Art.3.2.3 Aree a servizio degli insediamenti produttivi

1. Gli ambiti per insediamenti produttivi, industriali e artigianali, devono prevedere aree per servizi e attrezzature funzionali (parcheggi, verde e attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense e attrezzature varie), nella seguente dotazione minima:
 - a) per interventi di nuovo impianto (D), di cui all'art. 3.4.2: pari al 20% St (Superficie territoriale), con riferimento alla LR 56/77 smi, art. 21, comma 1, punto 2);
 - b) per interventi di ampliamento, ristrutturazione e completamento, in aree per impianti esistenti e confermati, di cui all'art. 3.4.1: 10% Sf (superficie fondiaria) di pertinenza degli interventi medesimi, con riferimento alla L.R. 56/77 smi, art. 21, comma 1, punto 2) e 26, comma 1, lettere b) e c).
2. Non meno del 50% delle aree, previste al comma precedente e rispettivamente corrispondenti al 10% della St (lett. a), e 5% della Sf (lett. b), dovrà essere destinato a parcheggio pubblico; la localizzazione di dette aree a parcheggio dovrà essere in diretta relazione con la viabilità pubblica e dovrà essere realizzata, contestualmente all'insediamento produttivo.
3. Le aree occorrenti devono essere reperite sul lotto di pertinenza dell'insediamento, anche se ricadenti in fasce di rispetto stradale o di verde ambientale e limitatamente alle destinazioni ammissibili in tali aree, o nelle aree specificatamente individuate nelle Tavole di PRGC.
4. Sono computabili, oltre alle superfici dismesse gratuitamente al Comune, quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico, disciplinato con convenzione, nella misura definita dagli Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE), o nelle convenzioni che accompagnano i titoli abilitativi.
5. L'Amministrazione comunale può specificare o prescrivere il tipo di dotazione dell'area tra quelle indicate al primo comma, fatto salvo quanto prescritto al comma 2, in relazione alla dimensione e tipologia degli insediamenti esistenti e/o previsti.

6. Nelle aree produttive esistenti e di completamento (art. 3.4.1 NTA), successivamente all'adozione del Progetto preliminare di PRGC, il rilascio di permessi di costruire che comportino incremento di Superficie utile (Sul) è subordinato all'adeguamento dell'area oggetto di intervento alle previsioni infrastrutturali, urbanistiche ed alla relativa dotazione di standard previste dal PRGC stesso.
7. Nelle aree di cui al comma precedente qualora sia verificata l'impossibilità di reperire adeguate aree per servizi e attrezzature funzionali di cui al comma 1, è ammessa la monetizzazione, in tutto o in parte, di tali aree sulla base di computi parametrici predisposti dall'Ufficio Tecnico comunale, con riferimento al comma 9 del precedente art. 3.2.1.

Art.3.2.4 Aree a servizio degli insediamenti commerciali/terziari

1. Gli ambiti per insediamenti terziari e commerciali devono prevedere aree per servizi e attrezzature funzionali nella seguente dotazione minima (rif. L.R. 56/77 smi, art. 21, commi 1.3 e 2):
 - a) per interventi di nuovo impianto: 100% Sul (superficie utile lorda);
 - b) per gli insediamenti esistenti, localizzati nei N.A.F. (art. 3.3.4), e nelle “aree residenziali di recupero” (art. 3.3.5), e di completamento degli insediamenti esistenti, con rif. LR 56/77 smi, art.13, comma 3, lett. d), e) ed f): 80% Sul (superficie utile lorda).
 - c) per attività commerciali al dettaglio di cui al DLgs 114/98 e s.m.i., art.4, con superficie di vendita superiore a mq 400 devono anche essere osservati gli standard relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici stabiliti dagli indirizzi e dai criteri di cui alla LR 28/99, così come specificato dalla DCR 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i., all'art.25, e successivamente modificata con la DCR 59-10831 nella tabella contenuta al comma 3.
2. Non meno del 50% delle aree di cui al comma precedente, lettere a) e b), dovrà essere destinato a parcheggio pubblico.
3. Negli interventi localizzati nei N.A.F., nelle “aree residenziali di recupero” e di completamento, la superficie da destinare a parcheggio potrà essere reperita in apposite strutture multipiano, in edifici esistenti e/o nel sottosuolo (se consentito), purché l'intervento non pregiudichi le aree sovrastanti, se piantumate o destinate a piantumazione (rif. LR 56/77 smi, art. 21, comma 3).
4. Le aree occorrenti devono essere reperite sul lotto di pertinenza dell'insediamento, anche se ricadenti in fasce di rispetto stradale o di verde ambientale e limitatamente alle destinazioni ammissibili in tali fasce, o nelle aree specificatamente individuate nelle Tavole di PRGC..
5. Sono computabili, oltre alle superfici dismesse gratuitamente al Comune, quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico, disciplinato con convenzione, nella misura definita dagli Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE), o nelle convenzioni che accompagnano i titoli abilitativi.
6. L'Amministrazione comunale può specificare o prescrivere la destinazione delle aree a servizio, di cui al primo comma, fatto salvo quanto previsto al comma 2, in relazione alla dimensione ed alla tipologia degli insediamenti previsti con particolare riferimento al fabbisogno indotto di parcheggi.
7. Qualora sia verificata l'impossibilità di reperire adeguate aree per servizi e attrezzature funzionali di cui al comma 1, è ammessa la monetizzazione, in tutto o in parte, di tali aree sulla base di computi parametrici predisposti dall'Ufficio Tecnico comunale, con riferimento al comma 9 del precedente art. 3.2.1.

8. Per gli insediamenti ricettivi e ricreativi per i quali è prevedibile un elevato afflusso di pubblico, in aggiunta ai valori previsti alle precedente comma 2, dovrà essere garantita la dotazione minima di parcheggi in ragione di 20 mq ogni 5 posti a sedere.

Art.3.2.5 Aree a servizio degli impianti urbani

1. Comprendono le aree destinate, o da destinare, a pubblici servizi come impianti cimiteriali, impianti tecnologici pubblici o di pubblica utilità, impianti di conferimento rifiuti di livello comunale, eseguiti da Enti pubblici, da Consorzi pubblici e da Società concessionarie di servizi pubblici.
2. Per esigenze di pubblica utilità, tali attrezzature potranno essere realizzate anche su aree non puntualmente individuate in PRGC, nel rispetto dei vincoli di tutela ambientale e con le prescrizioni, le tipologie ed i parametri disciplinati da leggi e decreti in materia.
3. Le aree indicate in cartografia con il simbolo, , riguardano gli impianti per le teleradiocomunicazioni con le disposizioni e procedure previste dal D.lgs 259/2003 codice delle telecomunicazioni. La localizzazione e installazione di nuovi impianti è consentita esclusivamente nelle aree esterne ai centri abitati e comunque ad una distanza minima inderogabile di ml 200, misurata a raggio dal filo di fabbricazione delle costruzioni, dagli edifici residenziali e dagli edifici ad altra destinazione d'uso dove vi sia presenza continuativa di persone, nonché dal perimetro di ogni ambito normativo di trasformazione e/o nuovo impianto previsto dal PRGC.
4. La fascia di rispetto dell'area a servizio degli impianti urbani prevista dal PRGC per la localizzazione del nuovo impianto di depurazione è di ml. 100 misurati dal perimetro dell'area, anche in difformità da quanto indicato nelle Tavole di Piano.

Art.3.2.6 Aree per la viabilità stradale e ferroviaria

1. Le aree per la viabilità stradale comprendono le strade, i nodi di confluenza di più strade, le piazze ed i relativi spazi di servizio (piazzole di sosta, marciapiedi, opere spartitraffico).
2. Le aree di arretramento delle recinzioni dovranno essere disposte a verde e/o attrezzate con marciapiede, a cura del proprietario frontista; l'impegno è connaturato alla presentazione del titolo abilitativo per l'esecuzione di recinzioni o per il loro rifacimento.
3. I tracciati in progetto e le relative sezioni stradali, rilevabili graficamente dalle tavole di PRGC, hanno valore di indicazione di massima dell'opera; ferme restando le prescrizioni contenute nelle presenti NTA, eventuali modifiche a tracciati e sezioni stradali, di carattere non sostanziale, introdotte in sede di progettazione esecutiva, non comportano variante al PRGC se contenute all'interno delle rispettive fasce di rispetto di cui all'art. 4.2.2.
4. La nuova viabilità di progetto non potrà comunque avere una sezione minima, al netto di eventuali marciapiedi e banchine ciclabili, inferiore a:
 - ml 7,00 per viabilità interna e di distribuzione negli isolati residenziali;
 - ml 6,00 per viabilità a fondo cieco negli isolati residenziali;
 - ml 8,00 per viabilità interna e di distribuzione negli isolati produttivi terziari/commerciali.

5. Le aree per la viabilità ferroviaria sono destinate alle sedi ed attrezzature ferroviarie esistenti, ai loro ampliamenti ed ai relativi servizi ed impianti, così come disciplinato dalle leggi e dai regolamenti vigenti in materia.

Classificazione assunta dalla Regione Piemonte per il Piano Regionale delle Comunicazioni e dei Trasporti.

CAPO 3° USI RESIDENZIALI

Art.3.3.1 Centri storici (art.2.14 PTP)

Il centro storico individuato nella Tavola P5 (1:1.500) è individuato ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Gli interventi sono ammessi, nelle loro modalità attuative, nel rispetto delle norme contenute al capo 3° delle presenti norme; essi dovranno comunque tendere al mantenimento dei caratteri morfologici e tipologici dei fabbricati esistenti, in coerenza anche con il PTP.

E' fatto obbligo della conservazione degli spazi pubblici di antica formazione presenti e del mantenimento delle loro caratteristiche.

Art.3.3.2 Emergenze architettoniche, beni di riferimento territoriale, beni diffusi di caratterizzazione (art.2.15 PTP)

Gli edifici rurali esistenti all'esterno dell'abitato perimetrali nella tavola P4 (1:1.000) sono da considerarsi strutture che costituiscono fattori di caratterizzazione del territorio e che connotano il paesaggio agrario, per i quali si rende necessario che gli interventi siano finalizzati al recupero ed alla conservazione dell'esistente, nel rispetto delle modalità attuative contenute nelle norme di cui al Capo 3°, in coerenza anche con il PTP.

Art.3.3.3 Edifici ed aree di interesse storico, artistico e di valore documentario

1. Il PRGC, nelle Tavole P.3 e P.5, individua, in direttiva all'art. 2.15 comma 3° del PTP e ai sensi della Legge Regionale 56/77 smi, articolo 24, gli edifici di interesse storico, artistico e di valore documentario da salvaguardare, anche se non vincolati in base alle leggi nazionali vigenti in materia, che costituiscono emergenze architettoniche e beni di riferimento territoriale nonché beni diffusi di caratterizzazione.
Emergenze oggetto di vincolo ex L.1089/39 (DLgs. 22 gennaio 2004 n. 42):
 - 1) **Chiesa Parrocchiale di S. Pietro Apostolo;**
 - 2) **Campanile;**
 - 3) **Resti di Castello in frazione di Pisenngo;**
 - 4) **Chiesa S.Pietro al cimitero;**
 - 5) **Chiesa di Santa Maria in frazione di Pisenngo**Beni diffusi di caratterizzazione:
 - 1) **Ricetto altresì denominato all'interno del Prgc (NAF).**Edifici di interesse storico architettonico
 - 1) **Palazzo Tornielli**
2. Gli interventi ammessi su tali edifici sono: la Manutenzione Ordinaria (MO), la Manutenzione Straordinaria (MS) operata con le cautele e le prescrizioni del restauro, ed il Restauro e Risanamento Conservativo (RC); in particolare gli interventi consentiti si configurano nell'ambito di quanto previsto dalla L.R. 56/77 smi., articolo 24, comma 8:
 - a) l'integrale recupero degli spazi urbani e del sistema viario storico, con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano e del verde e con la individuazione di parcheggi marginali;
 - b) il rigoroso restauro statico ed architettonico degli edifici antichi ed il loro adattamento interno per il recupero igienico e funzionale, da attuare nel pieno rispetto delle strutture originarie esterne ed interne, con eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti, senza alcuna modifica nè volumetrica nè del tipo di copertura.
3. Gli interventi subordinati al rilascio di specifico titolo abilitativo, relativo agli edifici sopra elencati, vanno sottoposti al parere preventivo della Sezione Provinciale della Commissione Regionale per i Beni Culturali e Ambientali di cui alla L.R. 56/77 smi, articolo 91bis.
4. Gli interventi sugli edifici tutelati dal DLgs. 22 gennaio 2004 n. 42 sono sottoposti alla autorizzazione preventiva dell'Autorità competente, ai sensi della legislazione vigente.

Art.3.3.4 Nucleo di Antica Formazione (A)

Definizione:

1. Il PRGC definisce come Nucleo di antica formazione (NAF) l'ambito di impianto urbanistico originario, nel quale il tessuto edilizio e la maglia viaria mantengono caratteri storici, artistici, ambientali e documentari da salvaguardare nei loro caratteri originali; tale ambito è individuato e perimetrato nella Tavola P.3 del PRGC, con specifiche modalità e tipi di intervento riportati alla Tavola P5.

In tale ambito possono essere attuati esclusivamente interventi di Risanamento Conservativo.

Tale area è classificata come "zona territoriale omogenea A" ai sensi del D.M. 1444/68; è individuata come "Zone di recupero" ai sensi della L. 457/78, articoli 27 e seguenti; è inoltre perimetrata in relazione ai disposti della L.R. 56/77 smi, articolo 24.

Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

2. Con riferimento all'art. 2.4.1:
Proprie: A1, G1;
Ammesse: B1, B2, C1, C2, C3, C5
Tutte le destinazioni non elencate sono da considerarsi in contrasto.

Modalità di intervento

3. Intervento edilizio diretto, con singolo titolo abilitativo;
Piano di Recupero laddove specificato nella Tavola P.5.

Tipi di Intervento:

4. Nel rispetto delle indicazioni e delle classificazioni di cui al precedente Capo 2° del Titolo II, sono ammessi i seguenti tipi di intervento:
MO, MS, R, RC, RE1, RE2
La Tavola P.5 riporta il tipo di intervento prescritto per ogni edificio o parte di edificio collocato nel Nucleo di Antica Formazione.

Disposizioni particolari:

5. In tale ambito ogni intervento deve essere indirizzato alla salvaguardia, alla conservazione, al risanamento ed alla ricostruzione del tessuto edilizio ed urbanistico esistente con l'obiettivo prioritario di un pieno recupero del patrimonio edilizio inutilizzato o sottoutilizzato, sia ai fini abitativi sia per il consolidamento delle attività economiche e di servizio compatibili.
6. Nell'ambito del N.A.F., così come perimetrato dal PRGC, possono essere formati Piani di Recupero (PdR) sia di iniziativa pubblica, con apposita deliberazione dell'Amministrazione Comunale ai sensi della Legge 457/78, articolo 27, sia di libera iniziativa da parte dei privati interessati, ai sensi della stessa Legge 457/78, articolo 30, nel rispetto delle modalità di cui alla L.R. 56/77 smi, articolo 41bis.
I Piani di Recupero, ai sensi della L.R. 56/77 smi, articolo 41bis, comma 6, e articolo 40, comma 8, vanno sottoposti al preventivo parere della Commissione Regionale di cui alla L.R. 56/77 smi, articolo 91bis.
7. Ai sensi e per gli effetti della Legge 457/78, articolo 28, ove il Piano di Recupero non sia approvato entro 3 anni dal provvedimento di individuazione da parte dell'Amministrazione Comunale, ovvero la deliberazione di approvazione del PdR, di iniziativa pubblica o privata, non sia divenuta esecutiva entro il termine di un anno dalla predetta scadenza, l'individuazione stessa decade ad ogni effetto.

8. Negli interventi di Ristrutturazione Edilizia, il recupero di superfici utili o il riutilizzo di volumi esistenti potrà avvenire esclusivamente con il recupero di volumi rustici adiacenti e di pertinenza dell'edificio (stalle, fienili, legnaie, etc...), anche con la chiusura di detti spazi, purché accatastati e regolarmente autorizzati, mantenendone però gli elementi costruttivi e strutturali. L'Altezza massima dovrà comunque rispettare, alla linea di gronda, quella degli edifici circostanti.
9. Tutti gli interventi di ristrutturazione di cui al comma precedente, con cambio di destinazione d'uso a fini residenziali di casseri, fienili, preesistenti, che comportano la realizzazione di una nuova parete frontale di tamponamento, debbono, ove non ne sia dimostrata l'impossibilità tecnica, lasciare in evidenza, "a vista", l'originaria struttura portante verticale in laterizio e le tessiture murarie di pregio, con particolare attenzione alle eventuali "griglie di aerazione" già presenti.
10. Per quanto riguarda fabbricati e costruzioni, o parti di esse, per le quali non può essere prevista la trasformazione ad uso residenziale o ad esso compatibile, ma nelle quali sono ammesse le destinazioni proprie degli accessori alla residenza quali autorimesse, ripostigli, portici, stenditoi, legnaie, centrali termiche, servizi igienici ecc., esclusivamente per ragioni di ordine igienico-sanitario o di instabilità statico-strutturale sono possibili interventi di Ristrutturazione Edilizia di tipo RE2 che possono comportare anche la "demolizione con ricostruzione" con singolo permesso di costruire rispetto di sagoma, perimetro e volume di involucro del fabbricato esistente; tali interventi dovranno tener conto del loro inserimento nell'ambiente, con particolare attenzione per i materiali da utilizzarsi (dovrà essere prevista unicamente la copertura a falda con manto di copertura in laterizio).
11. Per tutti gli interventi ammessi nei Nuclei di Antica Formazione è fatto specifico obbligo, almeno per le parti esterne degli edifici, di impiegare i materiali caratteristici o più diffusi nella tradizione costruttiva locale; tutti i materiali da utilizzare per la realizzazione delle opere sopra elencate dovranno essere specificati nei disegni di progetto, e adeguatamente motivati nella relazione descrittiva; la scelta dei materiali sarà sottoposta al parere della Commissione Edilizia che potrà richiedere la campionatura ed eventuali modifiche dei materiali non consoni.
12. Gli interventi che prevedono l'eliminazione delle superfetazioni e delle parti incongrue debbono essere finalizzati al ripristino del disegno originario e coerenti con i caratteri storico-architettonici locali; negli edifici di recente costruzione, od in cui interventi recenti abbiano compromesso i caratteri storico-architettonici ed ambientali preesistenti, gli interventi consentiti debbono essere indirizzati a ripristinare per quanto possibile i caratteri edilizi, morfologici e di prospetto dell'impianto storico in cui si inseriscono.
14. In caso di interventi con recupero a fini esclusivamente residenziali, in edifici esistenti o in parti di edifici esistenti, aventi locali con altezza interpiano inferiore a quella prescritta o requisiti illuminotecnici non conformi alle norme in vigore, è ammesso il mantenimento delle altezze interpiano e dei rapporti illuminotecnici esistenti.
15. Le aree libere esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare di PRGC, sono inedificabili e potranno essere utilizzate esclusivamente per adeguamento degli standard di servizio pubblico (verde, gioco, sport o parcheggio), o per servizi privati di uso pubblico; nelle aree libere è pertanto vietata l'edificazione di qualsiasi tipo di costruzione ed è fatto obbligo di rimuovere quelle eventualmente esistenti, anche di carattere precario e non rilevate nelle Tavole di PRGC.
16. E' inoltre fatto divieto di apportare modifiche allo stato delle aree libere, salvo quelle finalizzate alla migliore sistemazione delle pavimentazioni esterne e del verde e dei caratteri ambientali propri delle aree stesse; la sistemazione delle aree libere spetta al titolare dell'intervento sulle unità edilizie a cui le aree libere sono asservite; nel caso di aree a regime condominiale, la sistemazione spetta al titolare dell'intervento per la quota o parte di competenza.

- o Nelle aziende agricole individuate in planimetria all'interno del NAF è ammessa la realizzazione di costruzioni al servizio della agricoltura (escluse le stalle ed i silos) alla condizione che l'intervento sia soggetto all'atto d'impegno di cui al comma 6° dell'art. 25 della LR. 56/77, che vengano usate forme e materiali conformi alla tradizione costruttiva locale e che vengano adottate tecniche esecutive contro i rumori e le molestie, pena il diniego della agibilità, nel rispetto dei seguenti parametri:
 Q = rapporto di copertura massimo = 50%
 H = altezza massima = pari alla media degli edifici circostanti con un massimo di 10,50 ml
 Df = visuale libera minima = 6,00 ml
 Dc = distanza minima dai confini = 3,00 ml salvo pareti cieche in confine da occludere.
- la densità fondiaria è pari all'esistente con eventuali incrementi del seguente valore:
- 5% del volume esistente nel caso di interventi del tipo RE2, RE1
- 20% del volume esistente nel caso di interventi del tipo RE2, con massimo di 300 mc.
- 25 mq di aumento di superficie utile (Sa) per ogni unità immobiliare sono comunque consentiti, per una sola volta, in ampliamento orizzontale per miglioramenti igienici e volumi tecnici, oppure, in alternativa, sono consentiti 75 mc di soprizzo a condizione che esso interessi l'intera superficie coperta dell'edificio.
- Sono da mantenere gli esistenti allineamenti stradali, salvo il caso di costruzione di nuovi corpi edilizi per i quali il Permesso di Costruire può prescrivere eventuali modificazioni dell'allineamento per esigenze di viabilità o ambientale.

Art.3.3.5 Aree residenziali di recupero

Definizione:

1. Comprendono le aree poste immediatamente "a corona" del N.A.F., con prevalente destinazione residenziale, costituite da nuclei di origine e tipologia rurali, anche di antico impianto ma che negli ultimi decenni hanno subito trasformazioni che ne hanno modificato i caratteri originari, parzialmente anche in stato di degrado; le finalità del PRGC sono di recuperare il patrimonio edilizio presente in tali aree ricomponendone, al contempo, il tessuto e la qualità dell'immagine urbana.

In tale ambito possono essere attuati esclusivamente interventi di risanamento Urbanistico conservativo e di Riqualificazione Urbanistica.

Tali aree sono classificate come "zona territoriale omogenea B" ai sensi del D.M. 1444/68; sono individuate come "zone di recupero" ai sensi della LS 457/78, ARTICOLI 27 e seguenti.

Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

2. Con riferimento all'art. 2.4.1:
 Proprie: A1, G1;
 Ammesse: B1, B2, C1, C2, C3, C5
 Tutte le destinazioni non elencate sono da considerarsi in contrasto.

Modalità di intervento

3. Intervento edilizio diretto, con singolo titolo abilitativo;

Tipi di Intervento:

4. Nel rispetto delle indicazioni e delle classificazioni di cui al precedente Capo 2° del Titolo II, con le limitazioni di cui ai successivi commi 7. e 8., sono ammessi i seguenti tipi di intervento: MO, MS, R, RC, RE1, RE2, D, SE, A.
 La Tavola P.3 riporta gli edifici o parti di edifici per i quali viene definito uno specifico tipo di intervento prescritto (RC) in relazione alle caratteristiche tipologiche e/o documentarie preesistenti.

Parametri:

5. Tutti gli interventi ammessi, devono essere realizzati nel rispetto del Volume di involucro e delle Altezze massime preesistenti, nonché della distanza minima di 10 ml tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Disposizioni particolari:

6. Gli interventi di Manutenzione Ordinaria (MO), Manutenzione Straordinaria (MS), Restauro (R) e Risanamento Conservativo (RC), Ristrutturazione Edilizia di tipo RE1 e RE2 sono comunque ammessi in assenza di Piano di Recupero (PdR).
7. Gli interventi di Sostituzione Edilizia, Ampliamento e Sopraelevazione, sono possibili esclusivamente previa predisposizione ed approvazione di apposito Piano di Recupero (PdR). L'unità minima di intervento per la formazione di un Piano di Recupero (PdR), è individuabile con il singolo immobile (ai sensi dell'art. 27, 1° comma L. 457/77), catastalmente definito o, nel caso di più unità catastalmente autonome, ma riferibili ad uno spazio comune (corte, strada chiusa, etc...), con l'insieme delle proprietà interessate.
Tali interventi devono essere realizzati nel rispetto dei parametri edilizi esistenti sui fabbricati (Volume ed altezza) con l'incremento del 5% del Volume esistente.
8. Gli interventi di cui al comma precedente debbono rispettare i seguenti parametri:
- 5% del volume esistente nel caso di interventi del tipo RC2, RE1 e DR;
 - 20% del volume esistente nel caso di interventi del tipo RE2, con massimo di 300 mc;
 - 25 mq. di aumento di superficie utile per ogni unità immobiliare sono comunque consentiti, per una sola volta, in ampliamento orizzontale per miglioramenti igienici e volumi tecnici; oppure, in alternativa sono consentiti 75 mc di sopralzo a condizione che esso interessi l'intera superficie coperta dell'edificio.
9. I fabbricati conseguenti agli interventi di ricostruzione:
- se isolati dovranno mantenere l'altezza preesistente;
 - se inseriti in cortine edilizie potranno adeguarsi all'altezza dei fabbricati contermini alla linea di gronda, nel limite dei tre piani abitabili fuori terra ed avere una collocazione congruente con le dimensioni, l'andamento planimetrico e le partizioni della cortina stessa, senza produrre allineamenti lineari delle cortine.
 - in ogni caso dovranno rispettare i caratteri ambientali, edilizi e di trama viaria preesistenti.
10. Gli interventi che comportano una traslazione del sedime del fabbricato all'interno del comparto di intervento, sono consentiti esclusivamente se ricompresi in un Piano di Recupero esteso a tutta la corte unitaria e/o area di pertinenza in cui è collocata l'unità edilizia in oggetto.

11. Nelle aziende agricole individuate in planimetria all'interno del NAF è ammessa la realizzazione di costruzioni al servizio della agricoltura (escluse le stalle ed i silos) alla condizione che l'intervento sia soggetto all'atto d'impegno di cui al comma 6° dell'art. 25 della L.R. 56/77, che vengano usate forme e materiali conformi alla tradizione costruttiva locale e che vengano adottate tecniche esecutive contro i rumori e le molestie, pena il diniego della agibilità, nel rispetto dei seguenti parametri:
- Q = rapporto di copertura massimo = 50%
- H = altezza massima = pari alla media degli edifici circostanti con un massimo di 10,50 ml
- Df = visuale libera minima = 6,00 ml
- Dc = distanza minima dai confini = 3,00 ml salvo pareti cieche in confine da occludere.
- la densità fondiaria è pari all'esistente con eventuali incrementi del seguente valore:
 - 5% del volume esistente nel caso di interventi del tipo RE2, RE1, e DR.
 - 20% del volume esistente nel caso di interventi del tipo RE2, con massimo di 300 mc.
 - 25 mq di aumento di superficie utile (Sa) per ogni unità immobiliare sono comunque consentiti, per una sola volta, in ampliamento orizzontale per miglioramenti igienici e volumi tecnici, oppure, in alternativa, sono consentiti 75 mc di sopralzo a condizione che esso interessi l'intera superficie coperta dell'edificio.
 - Sono da mantenere gli esistenti allineamenti stradali, salvo il caso di costruzione di nuovi corpi edilizi per i quali la C.E. può prescrivere eventuali modificazioni dell'allineamento per esigenze di viabilità o ambientale.
 - Anche nel caso di interventi del tipo RE e DR l'altezza interna dei locali può mantenere o ripetere quelle preesistenti;
 - Per ogni altro parametro si applicano le norme del Codice Civile.
12. L'inserimento di accessori per edifici esistenti viene definito nell'osservanza delle norme di cui al precedente comma e con la applicazione di forme e materiali aderenti alla tradizione. Nel caso delle aziende agricole individuate in planimetria non può essere superato il rapporto 2/3 tra superficie coperta e superficie fondiaria.
- In caso di formazione di nuovi accessi veicolari, ed in relazione al livello di rischio sulla strada, la il Permesso di Costruire potrà imporre arretramento o posizionamento dell'accesso.

Definizione:

1. Comprendono le parti del territorio già urbanizzato con prevalente destinazione residenziale, costituite da lotti edificati generalmente di recente formazione; le finalità del PRGC sono di rendere urbanisticamente compiuti gli insediamenti mediante opere di completamento e riqualificazione urbanistica ed edilizia, nonché di riassetto ambientale.
Tali aree sono classificate come “zona territoriale omogenea B” ai sensi del D.M. 1444/68.

Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

1. Con riferimento all'art. 2.4.1:
Proprie: A1, G1;
Ammesse: B1, B2, C1, C3, C5
In ogni caso le destinazioni ammesse, complessivamente non possono risultare superiori al 50% della Sul dell'unità edilizia e/o di quella realizzabile sull'area di pertinenza di riferimento.
Tutte le destinazioni non elencate sono da considerare in contrasto.

Modalità di intervento

3. Intervento edilizio diretto, con singolo titolo abilitativo.

Tipi di Intervento:

4. Nel rispetto delle indicazioni e delle classificazioni di cui al precedente Capo 2° del Titolo II, con le limitazioni di cui ai successivi commi 5 e 19, sono ammessi i seguenti tipi di intervento:
MO, MS, R, RC, RE1, RE2, D, SE, A, NC, NCa.
La Tavola P.3 riporta gli edifici o parti di edifici per i quali viene definito uno specifico tipo di intervento prescritto (RC1, RE1) in relazione alle caratteristiche tipologiche e/o documentarie preesistenti.
5. Gli interventi di nuova costruzione (NC), sono limitati alla realizzazione di sopraelevazioni e/o ampliamenti in contiguità fisica con i fabbricati esistenti e non possono comportare la realizzazione di corpi di fabbrica strutturalmente indipendenti, ad eccezione dei seguenti casi:
 - ove la configurazione planimetrica del lotto lo consenta ed esclusivamente al fine di soddisfare esigenze di sdoppiamento dei nuclei famigliari insediati, nel rispetto dei parametri e dell'indice di densità fondiaria; tale intervento non potrà, in ogni caso, costituire il presupposto per la formazione di un lotto urbanisticamente autonomo, e potrà essere consentito esclusivamente in presenza di specifico “atto d'obbligo unilaterale”.
 - ove la configurazione planimetrica del lotto, già catastalmente ed urbanisticamente autonomo alla data di adozione del progetto preliminare del presente P.R.G.C., consenta un accesso carraio diretto ed esclusivo sulla viabilità pubblica.

Parametri:

6. Tutti gli interventi ammessi devono fare riferimento ai seguenti parametri edilizi:
If: 2 mc/mq
Sc: 40% max
Rp: 40% min
H: ml 10,50 o pari all' esistente
Np: 2 (oltre ad un eventuale piano terra non adibito a residenza)
D: non inferiore a ml 10,00 fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti

- Dc: non inferiore a ml 5,00
- Ds: non inferiore a ml 5,00 per strade di larghezza inferiore/uguale a ml 7,00
non inferiore a ml 7,50 per strade di larghezza superiore a ml 7,00.

Disposizioni particolari:

7. E' sempre ammessa la modifica di destinazioni d'uso ai fini residenziali di fabbricati destinati ad altro uso, purché debitamente accatastati o autorizzati, entro i limiti parametrici complessivi di cui al comma precedente.
8. E' ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso produttive e agricole in contrasto ai sensi del 2° comma, limitatamente alla superficie utile lorda esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare di PRGC, e sino alla cessazione e/o trasferimento dell'attività in essere; sono tassativamente escluse le destinazioni d'uso che comportano lo svolgimento di attività rumorose, nocive o moleste, o comunque ritenute dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia e l'Ufficiale Sanitario, incompatibili con la funzione residenziale; per il trasferimento di queste ultime attività si fa riferimento a quanto previsto dalla LR 56/77 smi, art.53.
9. Con riferimento al comma precedente, le attività agricole sono ammesse limitatamente allo stoccaggio dei prodotti ed al ricovero degli attrezzi e delle macchine, con l'esclusione di nuove stalle e attrezzature per il ricovero di animali.
10. Sugli edifici con le destinazioni di cui ai precedenti commi 8. e 9. sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia senza incremento di Sul, nonché di adeguamento alle normative igienico-sanitarie e di sicurezza; tali edifici, se demoliti, non potranno essere sostituiti da costruzioni con la medesima destinazione d'uso; alla cessazione e/o trasferimento dell'attività in essere, anche con interventi di sostituzione edilizia, potrà comunque essere recuperata per le destinazioni proprie e ammesse di cui al comma 2.
11. La Nuova Costruzione di Edifici Accessori è consentita senza limitazioni localizzative all'interno dell'area di pertinenza mantenendo, in ogni caso, caratteri di unitarietà formale-compositiva con l'edificio principale.
12. Nel caso di ampliamenti e completamenti in aderenza a fabbricati esistenti o quando le esigenze di composizione e di decoro urbano privilegino la conservazione di cortine con distanza dalle strade inferiori a ml. 5,00 in virtù di specifico e motivato parere della Commissione Edilizia, può essere derogato il parametro Ds di cui al comma 6.
13. Fatte comunque salve le prescrizioni di codice civile è ammessa la costruzione a confine:
 - per nuove costruzioni in aderenza con edifici attigui preesistenti a confine;
 - nei casi in cui sia stipulata una convenzione tra i proprietari confinanti, che risulti da apposito atto registrato e trascritto;
 - per autorimesse, tettoie e ripostigli con altezza massima di ml. 3,00 da misurarsi in riferimento al punto più alto di copertura ed altezza interna media minore di ml. 2,70.
14. Per gli edifici esistenti posti a meno di ml. 5,00 dai confini è consentito l'eventuale sopralzo di un piano, all'interno del perimetro del fabbricato esistente, purché la distanza tra le eventuali pareti finestrate (sia di nuova realizzazione che preesistenti) non risulti inferiore a ml. 10,00.
15. Per edifici esistenti con pareti poste a meno di ml. 10,00 da edifici antistanti è consentito l'eventuale sopralzo di un piano all'interno del perimetro del fabbricato esistente, purché la distanza tra le eventuali pareti finestrate (sia di nuova realizzazione che preesistenti) non risulti inferiore a ml. 10,00. E' consentito il recupero di volumi esistenti con pareti poste a meno di ml. 5,00 dai confini o a meno di ml. 10,00 da pareti antistanti, con l'esclusione di nuove aperture su tali pareti.

16. Gli interventi di sostituzione edilizia, consentiti esclusivamente per edifici non meritevoli di conservazione, sono attuabili con l'applicazione dei parametri di cui al comma 6.
17. Negli ambiti soggetti a Piano Esecutivi Convenzionati vigenti localizzati nelle aree residenziali consolidate, ogni intervento è regolato dai relativi strumenti attuativi in vigore alla data di adozione del progetto preliminare del presente PRGC; alla scadenza decennale di tali strumenti esecutivi, le aree interessate saranno soggette alle prescrizioni di cui al presente articolo.
18. In tutti gli interventi edilizi consentiti, in ogni caso non sono ammessi piani residenziali o produttivi, costruzioni accessorie e strutture tecniche che non garantiscano una distanza minima di ml. 1,50 tra il livello freatico e il piano di posa delle fondazioni. Sono ammesse deroghe solo per particolari motivazioni documentate, in relazione a problematiche storico - architettoniche o funzionali e con l'obbligo della presa d'atto, da parte dei titolari dei titoli abilitativi, dell'entità del rischio.

Art.3.3.7 Aree residenziali di nuova edificazione (C)

Definizione

1. Comprendono le aree, esterne o marginali agli insediamenti esistenti, costituite da lotti liberi già formati o da formare con preventivo Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE) o tramite convenzione con titolo abilitativo singolo, anche non completamente dotate di opere di urbanizzazione primaria ma con la previsione di una loro contemporanea realizzazione, destinate ad insediamenti residenziali attuabili con interventi di nuovo impianto urbanistico. Tali aree sono classificate come “zona territoriale omogenea C” ai sensi del D.M. 1444/68.

Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

2. Con riferimento all'art. 2.4.1:
Proprie: A1, G1;
Ammesse: B1, B2, C1, C3, C5
In ogni caso le destinazioni ammesse, non possono risultare superiori al 50% della Sul complessivamente realizzabile all'interno del perimetro del PEC di riferimento. Tutte le destinazioni non elencate sono da considerarsi in contrasto.

Modalità di Intervento

3. Nelle aree residenziali di nuova edificazione, puntualmente indicate nelle Tavole di PRGC, gli interventi sono subordinati alla redazione di specifico Piano esecutivo convenzionato (PEC), esteso all'intero comparto perimetrato, o soggette a convenzione (Permesso di costruire convenzionato).

Tipi di Intervento:

4. Nel rispetto delle indicazioni e delle classificazioni di cui al precedente Capo 2° del Titolo II, sono ammessi tutti i tipi di intervento, con le limitazioni di cui al successivo comma 10.

Parametri:

5. Gli interventi ammessi, devono fare riferimento ai parametri edilizi di seguito riportati:
It: 1 mc/mq
Sc: 30% max
Rp: 40% min
H: ml 9
Np: 2

D: non inferiore a ml 10,00 fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti
Dc: non inferiore a ml 5,00
Ds: non inferiore a 5,00 ml., fatti salvi eventuali ulteriori arretramenti disposti da fasce di rispetto di cui all'art. 4.2.2.

6. I lotti a volumetria determinata, identificati in planimetria con un valore assoluto espresso in mc sono esclusi dalla verifica dell'indice territoriale in quanto la volumetria stessa viene già assegnata ma debbono rispettare tutti gli altri parametri di cui al comma precedente.
7. Per i lotti individuati in planimetria di Prgc con il simbolo "PEC in fase di realizzazione" valgono gli indici e i parametri contenuti all'interno del PEC approvato prima dell'adozione del Progetto Preliminare del nuovo Prgc.

Disposizioni particolari:

8. Il Piano esecutivo convenzionato (PEC) deve prevedere la completa cessione delle aree destinate a nuova viabilità nella misura indicata nella Tavole di PRGC all'interno del comparto perimetrato; le aree per servizi e attrezzature pubbliche debbono essere cedute nella misura del valore di superficie maggiore tra quello indicato nelle Tavole di PRGC e quello risultante dall'applicazione di 25 mq per ogni abitante insediabile; esclusivamente le aree per "standards" a verde e parcheggi (15 mq per abitante insediabile) possono essere anche asservite ad uso pubblico, mentre le residue quote per standard a servizi, di cui alla LR 56/77 smi, art. 21, potranno essere monetizzate sulla base di specifico computo metrico analitico, qualora non ritenuta strategica da parte dell'Amministrazione Comunale la loro acquisizione in relazione alla programmazione realizzativa di attrezzature ed opere di interesse pubblico.
Le aree a standards per viabilità parcheggi indicate in planimetria di Prgc costituiscono un'indicazione preferenziale nell'approntamento del PEC. Eventuali diverse distribuzioni di tali aree possono essere prese in considerazione in sede di PEC.
9. I parcheggi ad uso privato debbono essere dimensionati con riferimento alla L 122/89.
10. In tutti i PEC non sono ammessi piani residenziali o produttivi, costruzioni accessorie e strutture tecniche che non garantiscano una distanza minima di ml. 1,50 tra il livello freatico e il piano di posa delle fondazioni. Sono ammesse deroghe solo per particolari motivazioni documentate, in relazione a problematiche funzionali, e con l'obbligo della presa d'atto, da parte dei titolari dei titoli abilitativi, dell'entità del rischio.

CAPO 4° USI PRODUTTIVI

Art.3.4.1 Aree produttive esistenti e di completamento

Definizione:

1. Le Aree, puntualmente individuate, sono occupate da impianti industriali esistenti che si confermano nella loro localizzazione, fissano le norme per la manutenzione, gli ampliamenti ed i completamenti ammessi, nonché per la eventuale dotazione di infrastrutture carenti, con interventi di completamento urbanistico; per una specifica localizzazione, con testimonianze di archeologia industriale, viene anche consentito il recupero dei fabbricati esistenti per strutture di vendita commerciali, nel rispetto dei criteri di programmazione settoriali.

Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

2. Con riferimento all'art. 2.4.1:
Proprie: D1, D2, D4, C5
A2 per un massimo di mq 200 di Sul per ogni Unità Locale con Sul inferiore a 4000 mq, e di mq 300 di Sul per ogni Unità Locale con Sul superiore a 4000 mq;
Ammesse: C1, C2, C3

Modalità di intervento:

3. Intervento edilizio diretto, con singolo titolo abilitativo;

Tipi di intervento:

4. Nel rispetto delle indicazioni e delle classificazioni di cui al precedente Capo 2° del Titolo II, sono ammessi tutti i tipi di intervento.

Parametri:

5. Tutti gli interventi ammessi, devono rispettare i seguenti parametri:
 - Rc = 66% max
 - Uf = 1 mq/mq
 - Rp = 10% min
 - D = ml 10,00
 - Dc = ml 5,00 fatto salvo quanto precisato ai commi 9 e 10
 - Ds = ml 10,00
 - H = ml 10,00 (ad esclusione dei volumi tecnici e fatte salve altezze maggiori preesistenti)
 - **Standard = art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.**

Disposizioni particolari:

6. Nell'ambito degli impianti esistenti o degli interventi di ampliamento consentiti, sono realizzabili appositi spazi per uffici, laboratori e locali per la commercializzazione dei prodotti dell'azienda, o ad essi affini, nella quantità massima del 30% della Sul dell'unità locale produttiva; ogni eventuale deroga, anche riferita a situazioni pregresse alla data di adozione del Progetto Preliminare di PRGC, deve essere espressamente autorizzata dalla Amministrazione Comunale ed è subordinata a documentate esigenze di carattere produttivo.
7. Gli spazi, di cui al precedente comma, nonché le residenze A2, devono essere realizzati con tipologie compatibili con i fabbricati destinati all'attività produttiva, con l'obiettivo, sia in caso di nuova costruzione che di ampliamento dell'esistente, di ottenere soluzioni tipologiche e di impianto unitarie.
8. Ogni intervento che modifichi, in ampliamento, le superfici utili (Sul) esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare di PRGC, è sottoposto alla stipula di apposito atto d'obbligo o

convenzione, al fine di consentire il reperimento della dotazione minima, con riferimento alla superficie fondiaria della rispettiva unità locale, degli standards previsti dalla normativa vigente.

9. E' ammessa la costruzione in aderenza, previo accordo scritto con i confinanti, e la assunzione di servitù, registrate e trascritte, per distanze dai confini inferiori a quelle indicate al comma 5, esclusivamente nel caso in cui sia acconsentito dalle specifiche normative di sicurezza.
10. Lungo i confini tra l'area destinata ad insediamenti produttivi e le aree limitrofe a destinazione residenziale, l'edificazione ammessa per i nuovi ampliamenti, deve rispettare un arretramento di mt. 5,00 dalla linea di confine, entro il quale deve essere realizzata una fascia con piantumazione obbligatoria ed intensa di alberi di non alto fusto avente una larghezza minima di mt. 5,00.
11. Gli elaborati progettuali dovranno indicare, per le aree a verde di cui al comma precedente, piantumazioni e siepi: la verifica della avvenuta messa a dimora delle stesse e del rispetto della quota minima Rp, rientrerà nelle condizioni necessarie per il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità dell'impianto.
12. In tutti gli interventi edilizi consentiti, in ogni caso non sono ammessi piani produttivi, costruzioni accessorie e strutture tecniche che non garantiscano una distanza minima di ml. 1,50 tra il livello freatico e il piano di posa delle fondazioni. Sono ammesse deroghe solo per particolari motivazioni documentate, in relazione a problematiche storico - architettoniche o funzionali e con l'obbligo della presa d'atto, da parte dei titolari dei titoli abilitativi, dell'entità del rischio.
13. Per l'area produttiva individuata in cartografia con il simbolo * viene confermata l'attuale destinazione produttiva fino alla cessazione dell'attività. Qualora sia comprovata la cessazione dell'attività esistente l'area viene ridestinata, come le aree circostanti, ad area di recupero senza che ciò debba comportare variante di Prgc, **a condizione che venga mantenuta inalterata la struttura originaria del fabbricato denominato Palazzo Tornelli, vincolato ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004, in coerenza con quanto indicato all'art. 3.3.3. Per i fabbricati insistenti sulla suddetta area sono ammessi gli interventi di cui all'art. 2.4.1, lettere A1, B1, C5 e G1.**
14. **Per l'area produttiva esistente situata ai margini della cascina Molino Oggiola, valgono le seguenti prescrizioni:**
 - **gli ampliamenti dovranno essere finalizzati e funzionali all'ampliamento dell'attività esistente, e non dovranno riguardare lo sdoppiamento dell'attività produttiva;**
 - **lungo il confine con l'area della cascina Molino Oggiola, dovranno essere poste e mantenute barriere visive vegetali di essenze autoctone.**

Art.3.4.2 Aree produttive di nuovo impianto (D)

Definizione:

1. Le aree produttive di nuovo impianto sono destinate ad insediamenti industriali ed artigianali e la loro estensione, ubicazione ed organizzazione deve garantire la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di eventuali impianti tecnologici di uso comune, atti al conseguimento di idonee condizioni di lavoro, all'efficienza dei processi produttivi, alla salvaguardia ambientale ed alle misure antinquinamento, nonché idonei collegamenti per i trasporti ed adeguata disponibilità idrica e di energia elettrica (LR 56/77 smi, art. 26, comma 1a). Tali aree sono classificate come "zona territoriale omogenea D" ai sensi del D.M. 1444/68. Il PRGC individua puntualmente l'ubicazione delle aree produttive di nuovo impianto nonché le aree per le infrastrutture viabilistiche e le dotazioni di standard previste, da attuarsi con interventi di nuovo impianto urbanistico.

Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

2. Con riferimento all'art. 2.4.1:
Proprie: D1, D2, D4,
A2 per un massimo di mq 200 di Sul per ogni Unità Locale con Sul inferiore a 4000 mq, e di mq 300 di Sul per ogni Unità Locale con Sul superiore a 4000 mq;
Ammesse: C4, C5.

Modalità di intervento:

3. Gli interventi di nuovo impianto, nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle presenti NTA, sono subordinati alla redazione dei relativi Piani esecutivi convenzionati e, nell'area puntualmente individuata in PRGC, di specifico Piano per Insediamenti Produttivi (PIP).

Tipi di intervento:

4. Nel rispetto delle indicazioni e delle classificazioni di cui al precedente Capo 2° del Titolo II, sono ammessi tutti i tipi di intervento.

Parametri:

5. Tutti gli interventi ammessi, indicati al punto precedente, devono rispettare i seguenti parametri:
 - Rc = 66% max
 - Ut = 0,8 mq/mq
 - Rp = 20% min
 - D = ml 10,00
 - Dc = ml 6,00 fatto salvo quanto precisato ai commi 8 e 10
 - Ds = ml 10,00 fatti salvi eventuali arretramenti disposti dall'art. 4.2.2
 - H = ml 10,00 (ad esclusione dei volumi tecnici e fatte salve altezze maggiori preesistenti)
 - Standard = art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. comprensivo di quote di verde con funzione di mitigazione ambientale.

Disposizioni particolari:

6. Negli interventi consentiti di cui ai commi precedenti, sono realizzabili appositi spazi per uffici, laboratori e locali per la commercializzazione dei prodotti dell'azienda, o ad essi affini, nella quantità massima del 30 % della Sul dell'unità locale produttiva; ogni eventuale deroga, deve essere espressamente autorizzata dalla Amministrazione Comunale ed è subordinata a documentate esigenze di carattere produttivo.
7. Gli spazi, di cui al precedente comma e le residenze A2, devono essere realizzati in modo contestuale e con tipologie compatibili con i fabbricati destinati all'attività produttiva, con l'obiettivo, sia in caso di nuova costruzione che di ampliamento dell'esistente, di ottenere soluzioni tipologiche e di impianto unitarie.

8. Non è ammessa la costruzione in aderenza; previo accordo scritto con i confinanti, e la assunzione di servitù, registrate e trascritte, possono essere ammesse distanze dai confini inferiori a quelle indicate al comma 5, esclusivamente nel caso in cui sia acconsentito dalle specifiche normative di sicurezza.
9. Le aree interne dei lotti produttivi, non utilizzate per gli impianti e la mobilità, andranno attrezzate a parcheggio interno per una superficie minima pari al 5% della SF ed a verde per una superficie minima permeabile pari al 10% della Sf.
10. Lungo i confini tra l'area destinata ad insediamenti produttivi ed aree limitrofe a diversa destinazione, l'edificazione ammessa deve rispettare un arretramento di mt. 6,00 dalla linea di confine, entro il quale deve essere realizzata una fascia con piantumazione obbligatoria ed intensa di alberi di non alto fusto avente una larghezza minima di mt. 4,00.
11. Gli elaborati progettuali dovranno indicare, per le aree a verde di cui ai commi precedenti, piantumazioni e siepi e la verifica della avvenuta messa a dimora delle stesse rientrerà nelle condizioni necessarie per il rilascio del certificato di agibilità dell'impianto.
12. Nell'ambito di PEC debbono essere cedute e/o asservite ad uso pubblico le quantità di standards previste nella misura del 20% della St di riferimento, che in sede di progetto unitario di PEC possono essere rilocalizzate all'interno del perimetro ed in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale; le aree per la viabilità pubblica sono vincolanti nella loro localizzazione nelle Tavole di PRGC e debbono comunque essere cedute all'Amministrazione Comunale nella loro interezza.
13. In tutti i PEC non sono ammessi piani produttivi, costruzioni accessorie e strutture tecniche che non garantiscano una distanza minima di ml. 1,50 tra il livello freatico e il piano di posa delle fondazioni. Sono ammesse deroghe solo per particolari motivazioni documentate, in relazione a problematiche funzionali, e con l'obbligo della presa d'atto, da parte dei titolari dei titoli abilitativi, dell'entità del rischio.
14. Per gli interventi edilizi collocati nell'area di nuovo impianto in via Savignotto, individuata in cartografia con il simbolo $\oplus$, vengono prescritti materiali di finitura esterna tali da integrarsi con l'ambiente circostante ovvero: rivestimenti esterni in mattoni faccia a vista e/o con intonaci e tinteggiature nella gamma delle terre; coperture possibilmente a falde con manti in tegole di laterizio; canali di gronda e pluviali in rame.
In tale area sono realizzabili unicamente interventi di ampliamento della contigua attività produttiva esistente a condizione che sia esclusivamente di tipo artigianale e non interferisca in termini di rumore, polveri, fumi ecc., con il contesto residenziale circostante. L'intervento dovrà essere attuato mediante SUE e/o permesso di costruire convenzionato esteso all'intero ambito all'interno del quale dovranno essere verificate e individuate le aree a servizi di cui all'art. 21 della L.U.R. sia per l'esistente che per il nuovo fabbricato.
15. Le aree site in fregio alla via Villata sono attuabili unicamente per l'ampliamento dell'attività produttiva ad esse confinanti, mediante redazione di un SUE unitario che attui la seguente prescrizione: l'area ricompresa nella fascia di rispetto cimiteriale dovrà rimanere ineditata; la sua superficie, a seguito dell'utilizzo della sua potenzialità edificatoria da trasferirsi sull'area produttiva esistente, dovrà essere attrezzata a servizi ed in particolare a verde piantumato che assuma la **funzione** di mitigazione ambientale.

Art. 3.4.2.AP Aree produttive di nuovo impianto in attuazione all'accordo di pianificazione

Definizione

1. Sono le aree, localizzate in adiacenza dell'area industriale di Orfengo, destinate all'insediamento di attività economiche-produttive, oltreché per la rilocalizzazione di attività provenienti da aree urbane o con inadeguata accessibilità o difficoltà di espansione, la cui estensione, ubicazione ed organizzazione deve garantire la realizzazione delle opere di urbanizzazione, gli impianti tecnologici di uso comune, la salvaguardia ambientale e le misure antinquinamento, quali requisiti prestazionali e funzionali per aree APEA (aree produttive ecologicamente attrezzate).

2. Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

Destinazioni d'uso proprie, nella percentuale minima del 50% della Sul, comprendenti:

- attività manifatturiere di tipo industriale e del settore delle costruzioni
- attività artigianali di produzione di beni o prestazione di servizi
- attività di trasporto e magazzinaggio di beni e merci in genere
- attrezzature e servizi sociali per gli addetti
- servizi tecnologici.

Si specifica che le destinazioni d'uso proprie devono essere quantitativamente prevalenti rispetto alle destinazioni d'uso ammesse.

3. Destinazioni d'uso ammesse, nella percentuale massima del 50% della Sul, comprendenti:

- attività di ricerca, anche a carattere innovativo
- attività per il commercio all'ingrosso
- attività espositive
- attività direzionali minute
- attività direzionali pubbliche e private
- attività di servizio, private.

4. È ammessa la residenza civile per custode e/o proprietario nella misura massima di un alloggio per ogni unità locale, e fino ad un volume massimo complessivo di mc. 450 esclusivamente nel caso di unità locali la cui superficie utile lorda destinata all'attività insediata non sia inferiore a mq 1.000; dovrà essere connessa all'unità locale e non potrà essere ceduta autonomamente.

5. Allo strumento urbanistico esecutivo unitario è demandato il compito di organizzare spazialmente e quantitativamente le diverse destinazioni d'uso da insediare, mentre compete all'Organo comunale, all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire, la verifica del rispetto delle percentuali definite al presente articolo, le quali, si precisa, sono riferite alla superficie utile lorda degli insediamenti realizzabili sull'insieme delle aree.

Modalità d'intervento - Disposizioni Particolari:

6. Per le modalità d'intervento, ci si dovrà riferire esclusivamente ai disposti operativi sia urbanistici che ambientali in dettaglio puntualizzati nell'Accordo di Pianificazione Territoriale sottoscritto e condiviso dalla Regione Piemonte, dalle Provincie di Vercelli e Novara e dai Comuni di Borgovercelli, Casalino e Casalvolone. Documentazione questa pubblicata sul B.U. n.22 del 30.05.2019 ed allegata in coda al presente fascicolo delle N.T.A.

Tipi di intervento ammessi:

7.
 - a) nuova costruzione di edifici di cui alle destinazioni dei precedenti commi 2° e 3°;
 - b) nuova costruzione di edifici residenziali per il custode e/o proprietario.

Parametri:

8. - Ut (utilizzazione fondiaria) = 0,60 mq/mq
- Rc (rapporto di copertura) = 40%
- D (distanza costruzioni) = ml.10,00
- Dc (distanza confini) = ml.10,00
- Ds (distanza strade) = ml.6,00 fatto quanto precisato ai commi 8 e 10 dell'art. 3.4.2 (aree di nuovo impianto)
= ml. 10,00 fatti salvi eventuali arretramenti disposti dall'art. 4.2.2
- H (altezza) = ml. 10,00 ad esclusione dei volumi tecnici e fatte salve altezze maggiori preesistenti o per motivate necessità connesse al processo produttivo.
- Standard = dovrà essere garantita, nei modi previsti all'art. 3.2.3, una dotazione di aree a standard al servizio degli insediamenti e, se previste, a servizio delle quote ammesse di terziario nella misura di cui all'art. 3.2.4

Ulteriori disposizioni particolari:

9. E' corretto ricordare che la trasformazione territoriale dovrà garantire:

- a) il mantenimento dei principali corridoi ecologici presenti sul territorio ed individuati a livello sovra locale dalla pianificazione regionale e provinciale, quali la Roggia Osia ed il fontanile Fontana Rovida, garantendo le relative fasce di rispetto di inedificabilità, un'adeguata naturalità delle sponde dei corsi d'acqua mediante la piantumazione di vegetazione autoctona (in filari ed alberature a sesto di impianto regolare), e tutti gli altri interventi necessari al rispetto delle disposizioni regionali e delle "Linee guida" in materia di rete ecologica predisposte dalla Provincia di Novara;
- b) la realizzazione, sulle aree a margine verso la Roggia Busca e il cavalcavia per Casalino, di un tratto di rete ecologica mediante tutti gli interventi necessari al rispetto delle disposizioni regionali e delle "Linee guida" in materia di rete ecologica predisposte dalla Provincia di Novara.
- c) la realizzazione, in unica fase o per fasi successive, di tutte le opere infrastrutturali necessarie a soddisfare i fabbisogni insorgenti, in ogni caso con realizzazioni coordinate e contestuali agli interventi edilizi.
- d) il progetto di organizzazione delle "Aree a standard" prevedendo che la quota eccedente la dotazione minima sia destinata ad "Aree a verde di rispetto ambientale" e che quota parte della dotazione minima sia destinata a verde quale integrazione delle aree di cui sopra, al fine di realizzare un filtro ambientale, l'ambientamento prospettico delle costruzioni, la schermatura delle aree adibite a deposito di materiali, merci o attrezzature.
- e) l'utilizzo di impianti per la produzione di calore ed energia ad alto rendimento ed a bassa emissione di inquinanti in atmosfera.
- f) l'utilizzo di sistemi e tecnologie per il risparmio e la produzione di energia, orientati in particolar modo allo sfruttamento delle risorse rinnovabili e diversificati tra loro. Tra questi, dovrà anche essere considerata la possibilità di utilizzo della geotermia a circuito aperto come fonte energetica rinnovabile ai fini del riscaldamento e del raffrescamento degli

- edifici, vista l'elevata potenzialità idraulica dell'acquifero superficiale.
- g) l'utilizzo di soluzioni orientate alla bioclimatica (quali ad esempio orientamento degli edifici, pareti ventilate, pozzi di luce, pannelli solari e fotovoltaici, utilizzo di materiali ecocompatibili ecc.).
 - h) la separazione della rete fognaria dalla rete delle acque meteoriche e di dilavamento, in coerenza con quanto previsto dal Regolamento regionale n. 1/R del 20.02.2006 "Regolamento regionale recante: Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di lavaggio di aree esterne (Legge regionale 29 dicembre 2000, n.61).
 - i) lo smaltimento naturale per quanto possibile dei deflussi piovani, sia in provenienza dalle coperture che direttamente incidenti su spazi pertinenziali, allo scopo di limitare il sovraccarico delle reti centralizzate sotterranee, prevedendo asfalti drenanti, pavimentazioni permeabili e canali vegetativi di infiltrazione per le aree a parcheggio. Sono escluse le aree adibite al carico ed allo scarico merci, dove è prioritario evitare la dispersione di sostanze inquinanti nel suolo.
 - l) la possibilità di prevedere dispositivi per lo stoccaggio delle acque meteoriche e del loro recupero in vista di un riutilizzo della risorsa per i sanitari, l'irrigazione e la pulizia.
 - m) la predisposizione di opere di contenimento dell'impatto visivo ed acustico dell'insediamento (quali, ad esempio, la realizzazione di fasce tampone alberate, l'inserimento di barriere fonoisolanti, l'utilizzo di asfalti fonoassorbenti, ecc). Nella realizzazione di fasce alberate, è fatto obbligo l'utilizzo di vegetazione autoctona quale elemento di mitigazione e raccordo visivo con il paesaggio agrario circostante.
 - n) la definizione di sistemi per la gestione, la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti.
 - o) una composizione che eviti, per quanto possibile, l'eterogeneità estrema nell'utilizzo dei materiali e che preferisca una disposizione accostata tra lotti, tendente a definire volumi di dimensioni maggiori, ed una disposizione degli accessori (ad es. corpi ad uffici, esposizione, vendita, residenza del custode, ecc.) in maniera giustapposta ai principali a destinazione produttiva, in funzione di mediazione tra volumi costruiti e spazio aperto.
 - p) la realizzazione di aree a parcheggio a basso impatto ambientale, che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo (utilizzando, ad esempio, sterrati ineriti, parcheggi su prato armato, messa a dimora di alberature, siepi, pergolati, ecc) e l'attenzione alla disposizione dei posti auto.
 - q) la definizione di misure di mitigazione dai pericoli per l'avifauna, rappresentati dalle grandi superfici piane e trasparenti, mediante l'utilizzo di soluzioni per evitare gli impatti quali: la collocazione sulle vetrature di punti, reticoli e linee, il ricorso a superfici bombate ed inclinate (lucernari, tettoie, piastrelle) ed a superfici traslucide o mattonelle in vetro.
 - r) la gestione economica riferita al finanziamento degli impianti, delle infrastrutture e dei servizi, e i relativi oneri derivanti dagli sviluppi dovranno rispettare quanto in specifico indicato nell'Accordo di Pianificazione Territoriale Art.3 (Sistema perequativo)
10. Particolare attenzione a livello ambientale e paesaggistico andrà posta anche alla fase di cantiere, durante la quale dovranno essere adottate misure ad hoc per il contenimento degli impatti ambientali.
11. Devono essere riservati idonei spazi per parcheggi privati.
12. Le recinzioni devono essere definite in maniera unitaria su tutto il lotto e devono essere opache nelle zone di servizio ed a giorno nelle zone di ingresso e di rappresentanza; entrambe le tipologie possono essere integrate attraverso la messa a dimora di vegetazione arbustiva autoctona. Le recinzioni sul lato sud devono avere un'altezza ed una permeabilità visiva tali da non compromettere il soleggiamento degli spazi aperti e la loro areazione.
13. Negli interventi consentiti di cui ai commi precedenti, sono realizzabili appositi spazi per la commercializzazione dei prodotti dell'azienda, o ad essi affini, nella quantità massima del

30 % della Sul dell'unità locale produttiva.

14. Si prescrive il divieto di prevedere in sede progettuale locali interrati in relazione al riscontro di falda acquifera superficiale, nel merito è possibile prevedere unicamente vani semiinterrati con quota di calpestio (pavimentazione) non superiore a mt. 1,50 misurati come quota 0,00 piano finito riferito alla viabilità perimetrale esterna all'edificio interessato.

Art.3.5.1 Norme generali per le aree con destinazioni commerciali ai sensi della LR 28/99 e s.m.i.

Definizione:

1. Si intendono Aree con destinazioni commerciali tutti gli ambiti normativi, individuati dal PRGC, in cui sono localizzati, previsti o ammessi interventi urbanistici ed edilizi finalizzati al possibile insediamento di attività commerciali.

Condizioni di ammissibilità degli interventi:

2. L'ammissibilità degli interventi nelle Aree con destinazioni commerciali è subordinata alle seguenti condizioni di carattere generale:
 - che ogni intervento per attrezzature commerciali, esistenti o di nuovo impianto, prima di ogni esame di natura urbanistica sia stato sottoposto a verifica di conformità con gli indirizzi ed i criteri di cui alla LR 28/99 s.m.i. sulla “Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte”, articolo 3, in attuazione del DLgs 114/98;
 - che vi sia la disponibilità di adeguate aree da destinare a servizi e parcheggi nella misura stabilita al precedente art. 3.2.4 e con riferimento alla LR 56/77 smi, art. 21;
 - che siano rispettate le disposizioni di cui alla D.C.R. n° 563-13414 del 29/10/99, con particolare riferimento agli artt. 23, 26, 27 così come modificata dalla D.C.R. 59 – 10831 del 24.03.2006;
 - che vi sia la possibilità di accesso alla viabilità pubblica nel rispetto di quanto stabilito dalla LR 56/77 smi, art. 28, e dalla normativa nazionale in materia.
3. Il rilascio dei titoli abilitativi edilizi relative ad attrezzature commerciali, esistenti o di nuovo impianto, è subordinato al rispetto della tabella di Compatibilità Territoriale dello Sviluppo, di cui al successivo comma 8, con le seguenti modalità:
 - a) per le medie strutture di vendita, contestualmente alle autorizzazioni commerciali;
 - b) per le grandi strutture di vendita, entro 90 giorni dalla pubblicazione sul BUR della determinazione assunta dalla conferenza dei servizi ai sensi del DCR 563-13414 del 29.10.1999, art.28 e D.C.R. 59 – 10831.
4. Il rilascio dei titoli abilitativi edilizi relativi all'insediamento delle attività commerciali al dettaglio, con superficie di vendita fino a mq 1.500, è contestuale al rilascio dell'autorizzazione commerciale ai sensi del DLgs 114/98, purché la superficie lorda di pavimento non sia superiore a mq 4.000, con riferimento alla LR 56/77 smi, art. 26, commi 6, 9 e 11.

Disposizioni particolari:

5. Le strutture commerciali ammissibili all'interno dei Nuclei di Antica Formazione (NAF), di cui all'art.3.3.4 NTA, e nelle aree residenziali di recupero, di cui all'art.3.3.5 NTA, dovranno essere realizzati con tipologie adeguate al contesto edilizio adottando, in particolare, serramenti esterni in legno o profilati metallici verniciati, con l'esclusione dell'alluminio anodizzato; in tali aree, le insegne ed ogni altra forma di segnalazione degli insediamenti commerciali, dovranno essere realizzate, previo parere preventivo della Commissione Edilizia, con tipologia e disegno adeguati al contesto edilizio e, comunque, con l'esclusione di manufatti retroilluminati.

Classificazione delle strutture distributive per la vendita al dettaglio

6. Nel Comune di Casalvolone, definito ai sensi della LR 28/99 s.m.i. come “comune minore”, le Medie e Grandi strutture di vendita sono così articolate:

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 2.500
------	--

Individuazione delle zone di insediamento delle strutture distributive per la vendita al dettaglio

7. Il PRGC individua puntualmente, nelle Tavole P.3, l'addensamento A.1 in conformità ai criteri, parametri e norme indicati dagli indirizzi generali elaborati dalla Regione Piemonte.

A. Addensamento storico rilevante A.1

“Nucleo centrale di Casalborgone”

Tale addensamento è riconoscibile nell'area centrale dell'abitato e costituisce un ambito commerciale consolidato, sviluppatosi in modo spontaneo intorno alla piazza ed alle vie principali del nucleo di antica formazione che ospitano da sempre le funzioni pubbliche e rappresentative.

In tale area A.1 è consentito, nei limiti ammessi dalle presenti NTA, l'insediamento di esercizi di vicinato, nonché di medie strutture di vendita, sia ad offerta alimentare e/o mista che extralimentare, con superficie non superiore a mq 900, se in centri commerciali mq 2.500. (vedi Tabella della Compatibilità Territoriale di cui al successivo comma 8.).

Compatibilità Territoriale dello Sviluppo

8. I parametri di compatibilità dello sviluppo delle attività commerciali nel comune di Casalvolone sono indicati nella seguente tabella:

TIPOLOGIE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE VENDITA (mq)	ADDENSAMENTI
		A 1
VICINATO	Fino a 150	SI
M – SAM 1	151 – 250	SI
M – SAM 2	251 – 900	SI
M – SAM 3	901 – 1800	NO
M – SE 1	151 – 400	SI
M – SE 2	401 – 900	SI
M – SE 3	901 – 1800	NO
M – CC	151 – 2500	SI
G – SM 1	1501 – 4500	NO
G – SM 2	4501 – 7500	NO
G – SM 3	7501 – 12000	NO
G – SM 4	> 12000	NO
G – SE 1	1501 – 3500	NO
G – SE 2	3501 – 4500	NO
G – SE 3	4501 – 6000	NO
G – SE 4	> 6000	NO
G – CC 1	Fino a 6000	NO
G – CC 2	6001 – 12000	NO
G – CC 3	12001– 18000	NO
G – CC 4	> 18000	NO

CAPO 6° USI PRIVATI

Art.3.6.1 Aree per attrezzature e servizi privati di interesse collettivo

Definizione:

1. Sono aree attrezzate di proprietà privata per lo svolgimento di attività sociali e collettive

Destinazioni d'uso proprie:

2. Attività sociali e collettive a carattere privato o pubblico, gestite da Enti e Associazioni private o convenzionate con Enti Pubblici.

Destinazioni d'uso ammesse:

3. attrezzature al servizio delle attività sociali e culturali, attività di ristoro funzionali all'utenza delle attività sociali e culturali.

Tipi di intervento:

4. manutenzione ordinaria (MO); manutenzione straordinaria (MS); restauro conservativo (RC1).

Parametri:

5. I parametri seguono quelli delle aree omogenee all'intorno ovvero ricedenti nel caso specifico all'interno NAF di cui agli articoli 3.3.4, 3.3.5.

Art.3.6.2 Attrezzatura speciale per la lavorazione della ghiaia e inerti

Definizione:

1. Sono aree destinate per l'attività di lavorazione della ghiaia e degli inerti in generale, individuate in cartografia (tav. n° P2 – P3).

Prescrizioni:

2. Non sono consentiti scavi.
3. L' area di lavorazione deve essere completamente recintata con rete metallica di altezza non inferiore a 2 m.
4. Lungo il perimetro della recinzione dovranno essere messe a dimora essenze arboree autoctone per la schermatura.
5. E' consentita la realizzazione di superfici coperte a sostegno dell'attività lavorativa e ricovero dei mezzi fino ad un massimo di mq. 1.000.

Art.3.6.3 **Attrezzature private per il tempo libero di progetto**

Definizione:

1. Parti del territorio destinati ad impianti privati per il tempo libero per attività di itticoltura e pesca sportiva ~~in località Molino della Morte~~, ove i soggetti privati potranno stipulare convenzioni con il comune per l'utilizzo pubblico dell'intera area o parti di essa.

Destinazioni d'uso proprie o ammesse:

2. Proprie: costruzioni e attrezzature strettamente attinenti all'esercizio degli impianti sopra definiti.
Ammesse: l'attività di vendita del prodotto ittico pescato, e l'attività di ristorazione.

Modalità di attuazione:

3. Tramite permesso di costruire convenzionato esteso all'intera area zonizzata

Tipi di intervento

4. Gli interventi ammessi sono i seguenti:
Sistemazione del suolo, recinzioni, formazione di accessi e di spazi di sosta costruzioni di tettoie e porticati e le superfici per la destinazione di cui al comma 2.
Devono essere reperite aree a parcheggio ad uso pubblico nella misura di 1 mq. ogni mq. di superficie utile.
Attività di sbancamento del terreno al fine di creare specchi d'acqua artificiali per la pesca sportiva nel rispetto delle norme del PAEP.
In questo caso la scarpata del terreno non deve essere superiore a 45° con una profondità massima di ml 9,00 tra il piano di campagna e il fondale dello specchio d'acqua.
Deve essere rispettata una distanza dai confini di almeno ml. 5,00.
In ogni altro caso non esposto gli interventi saranno disciplinati dalla l.r. n. 69/78 e nel rispetto delle norme del PAEP.

Parametri

5. In tutti gli interventi che comportano nuovi volumi o di nuove superfici coperte devono essere rispettati gli indici e le prescrizioni seguenti:
It = 0,10 mc/mq
H = 6,00 ml.
Sc = 10% della Sf
D = 10,00 ml.
Dc = 5,00 ml.
Ds = 10,00 ml.
Deve inoltre essere prevista una quota di parcheggi di uso pubblico nella misura di 1,00 mq. ogni 10 mq. di Sf.
6. L'attuazione delle aree oggetto del presente articolo è subordinata alla verifica di compatibilità urbanistica con il sistema di pianificazione territoriale sovraordinata da effettuarsi da parte della Provincia di Novara ad avvenuta approvazione del PAEP ed al maggior approfondimento degli indirizzi contenuti nel PTO previsto per l'ambito di valorizzazione turistico-ricreativa dell' "Est Sesia", ai sensi dell'art. 4.17 delle NTA del PTP, così come richiamato dall'art. 4.4.1 delle presenti Norme di Attuazione.

Art.3.7.1 Norme generali per le Aree a destinazione agricola

Definizione:

1. Si intendono Aree a destinazione agricola tutte le parti del territorio comunale, puntualmente individuate dal PRGC, in cui si svolgono attività agricole, secondo le norme e le procedure indicate alla L.R. 56/77 smi, art. 25. Nelle Aree destinate ad attività agricole sono obiettivi prioritari la valorizzazione e il recupero del patrimonio agricolo, la tutela e l'efficienza delle unità produttive, ottenute anche a mezzo del loro accorpamento e ogni intervento atto a salvaguardare le peculiarità del paesaggio agrario, anche con interventi di restauro paesistico. Tali aree sono classificate come “zona territoriale omogenea E” ai sensi del D.M. 1444/68.
2. A tal fine il P.R.G.C. individua (nelle Tavole P.2 e P.3) i seguenti specifici ambiti normativi per le destinazioni agricole, le cui prescrizioni relative sono riportate negli articoli successivi di cui al presente Capo:
E1: ambito agrario di raccordo;
E2: ambito agrario tradizionale a buona produttività;

Condizioni di ammissibilità degli interventi:

3. L'ammissibilità degli interventi nelle Aree a destinazione agricola è subordinata alle seguenti condizioni di carattere generale:
 - che l'intervento previsto sia compatibile con la destinazione d'uso propria o ammissibile prevista, nei limiti e con le prescrizioni relative ai diversi ambiti normativi di intervento di PRGC di cui al presente capo;
 - che siano verificati i titoli di proprietà o di titolarità, ai sensi dell'art. 25 L.R. 56/77, e l'eventuale incidenza di vincoli e servitù operanti sull'area di intervento;
 - che la richiesta di titoli abilitativi per nuove costruzioni (sia per residenza rurale che per attrezzature) sia accompagnata da adeguata documentazione atta a dimostrare la necessità dell'intervento in relazione alla consistenza ed ai programmi aziendali, l'eventuale inadeguatezza di strutture e fabbricati già esistenti per i quali dovrà essere esplicitamente indicato il possibile riutilizzo, la descrizione delle modalità e dei sistemi di smaltimento dei liquami in relazione ad ampliamenti di attività zootecniche.

Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

4. Con riferimento all'art. 2.4.1, e con le limitazioni di cui ai successivi articoli:
Proprie: A3, E1, E2, E3;
Ammesse: solo per edifici e fabbricati esistenti, ed esclusivamente in caso di cessazione dell'attività agricola, con le precisazioni contenute alla LR 56/77 smi, art. 25, c. 10 e previa corresponsione dei relativi oneri: le destinazioni B1, B2, C1.
Per destinazioni d'uso in contrasto si intendono tutte le attività non citate ai punti precedenti ed incompatibili con le attività agricole.

Parametri:

5. Tutti gli interventi consentiti e funzionali all'attività agricola, nei limiti di cui agli articoli successivi del presente Capo, devono rispettare i seguenti parametri:
a) Residenza rurale
- If =
 - terreni a colture protette in serre fisse: mc/mq 0,06
 - terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc/mq 0,05
 - terreni a colture legnose specializzate: mc/mq 0,03
 - terreni a seminativo ed a prato: mc/mq 0,02

- terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: mc/mq 0,01 in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
- terreni a pascolo e prato-pascolo di aziende silvo-pastorali: mc/mq 0,001 per abitazioni non superiori a mc 500 per ogni azienda
- Rc = 25 % della superficie dell'area di pertinenza effettivamente asservito alla residenza rurale.

- D = - ml 10 tra residenze rurali, tra attrezzature agricole e tra residenze rurali e attrezzature agricole;
- ml 20 tra residenze rurali e attrezzature destinate al ricovero animale
- Dc = ml 5,00
- Ds = ml 10,00
- H = ml 7,50

b) Attrezzature agricole e zootecniche

- Rc = 20 % Sf aziendale effettivamente asservita alle costruzioni
- D = - ml 10 tra attrezzature agricole e tra attrezzature agricole e residenze rurali
- ml 20 tra attrezzature destinate al ricovero animale e residenze rurali
- Dc = ml 5,00; nel caso di attrezzature destinate al ricovero di animali = ml 20
- Ds = ml 10,00
- H = ml 7,50 (salvo attrezzature tecniche, silos ed essicatori)
- Distanza minima tra attrezzature dedicate agli allevamenti animali ed ogni altra area o ambito normativo delimitato dal P.R.G.C. = ml 250.

Disposizioni particolari:

6. Nelle Aree a uso agricolo è consentito ovunque, con le sole limitazioni di cui al Capo 1° del successivo Titolo IV NTA, il passaggio di opere di urbanizzazione a rete al servizio del territorio urbano o di collegamento tra parti di esso. I miglioramenti fondiari (intesi quali interventi di modificazione morfologica, livellamento o spianamento del suolo, con o senza asportazione di sottosuolo, al di fuori degli ordinari interventi agronomici di preparazione del terreno, e comprensivi delle bonifiche agrarie) sono consentiti con le specifiche limitazioni di cui ai successivi articoli del presente Capo; in ogni caso, qualora tali interventi di miglioramento comportino l'eliminazione di formazioni vegetali quali filari, siepi, macchie o alberi isolati, il richiedente è tenuto a raddoppiare l'indice di compensazione (Ic) prescritto ai successivi articoli del presente Capo per lo specifico ambito agrario in cui si colloca l'intervento.
7. Nel caso di interventi con destinazioni d'uso "ammesse" di cui al precedente comma 4, è prescritto il riutilizzo degli edifici rurali abbandonati, o di parti di edifici non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, esistenti nell'ambito stesso di intervento; in tal caso sono consentiti interventi di Manutenzione Ordinaria (MO) e Straordinaria (MS), Restauro (R) e Risanamento Conservativo (RC), Ristrutturazione Edilizia Tipo A e B (RE1 e RE2) e Ampliamento limitato esclusivamente agli adeguamenti igienico-sanitari e/o di sicurezza (di norma non superiori a 25 mq).
8. Tutti gli interventi di cui al comma precedente sono subordinati alla salvaguardia dell'impianto funzionale e distributivo originario, alla salvaguardia degli elementi costruttivi e decorativi tipici di pregio (quali le grate in laterizio per l'areazione dei fienili, i portali d'accesso, le creste tagliafuoco, i comignoli, etc...), alla verifica dell'esistenza di idonea viabilità di accesso e delle principali infrastrutture primarie.
9. Nel caso gli interventi di riuso per destinazioni ammesse non siano limitati ad un singolo edificio ma riguardino un complesso di edifici, anche di impianto non unitario, è prescritta la formazione di uno specifico Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE) esteso all'intero ambito di intervento.
10. Il volume edificabile per le abitazioni rurali, ovvero per le residenze al servizio delle singole aziende agricole, è calcolato, con riferimento all'Indice di densità fondiaria (If) assegnato all'area oggetto di intervento, sulla base di tutti gli appezzamenti che compongono l'azienda stessa, anche

non contigui ed in Comuni diversi, entro la distanza di ml 5.000 dal centro aziendale; tale computo dovrà essere eseguito al netto dei terreni incolti ed abbandonati ed al lordo degli edifici esistenti nell'azienda stessa; in ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non potranno, nel complesso, superare i mc 1.500 di volume.

11. Nel computo dei volumi realizzabili per la residenza rurale non sono conteggiate le strutture e le attrezzature aziendali, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, etc..., anche se ricomprese nel corpo di fabbrica dell'edificio oggetto d'intervento.
12. Gli Indici di densità fondiaria (If), di cui al precedente comma 5, si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto e gli eventuali cambiamenti di classe colturale, e l'applicazione della relativa densità fondiaria, sono verificati dall'Amministrazione comunale in sede di rilascio di titolo abilitativi edilizio, senza che costituiscano variante al PRGC.
13. Tutti gli interventi edilizi che comportano incremento di Sul, tutti gli interventi di riutilizzo per le destinazioni ammesse, nonché i miglioramenti fondiari di cui al precedente comma 7, sono tenuti all'applicazione dell'indice di compensazione (Ic) prescritto per ciascun ambito normativo di cui ai successivi articoli del presente Capo ove si colloca l'intervento; nel caso di nuova costruzione e/o ampliamento per destinazioni proprie i mc di riferimento dell'indice sono quelli di nuova realizzazione; in caso di riutilizzo per destinazioni ammesse i mc di riferimento sono quelli oggetto di riutilizzo; nel caso di miglioramenti fondiari sono quelli oggetto di alterazione morfologica e/o di asportazione.
14. I caratteri edilizi ed architettonici dei manufatti di nuova costruzione e/o di ampliamento, compresi stalle, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti, tettoie e ricoveri dei mezzi agricoli, dovranno essere riferiti ai preesistenti caratteri dell'edilizia rurale locale, con particolare attenzione ai tamponamenti esterni ed ai manti di copertura; gli interventi edilizi dovranno in ogni caso essere indirizzati al rispetto dei criteri progettuali, dei materiali e delle tecniche riportate nell' "Abaco degli interventi".
15. Nelle Aree a destinazione agricola non è ammessa la realizzazione di costruzioni temporanee o precarie ad uso residenziale e di campeggio o la formazione di aree per lo stazionamento di roulotte, campers e case mobili.
16. Nelle Aree a destinazione agricola, con la sola eccezione dell' "Ambito agrario di raccordo" (E1) di cui al successivo art. 3.7.2, non è ammessa la realizzazione di costruzioni temporanee o precarie anche se di immediata pertinenza delle attività colturali esercitate.
17. La realizzazione di edifici per ricovero attrezzi, ripostigli, deposito di materiali, etc... non direttamente funzionale all'esercizio delle attività agricole in essere, è consentita esclusivamente ai soggetti aventi titolo e per superfici fondiarie contigue superiori a tre ettari; in tali interventi non sono ammesse opere di recinzione.
18. Nelle Aree a destinazione agricola, con la sola eccezione dell' "Ambito agrario di raccordo" (E1) di cui al successivo art. 3.7.2, gli interventi per la realizzazione di opere di recinzione sono consentiti esclusivamente per delimitare le immediate pertinenze funzionali degli edifici ed attrezzature, con destinazioni d'uso proprie e ammesse, puntualmente indicate al precedente comma 4.
19. Nelle aree a destinazione agricola, interessate da fasce, zone di rispetto e rete di connessione ecologica, puntualmente indicate nelle Tavole di PRGC e meglio specificate al successivo Titolo IV NTA, sono vietate, con riferimento alla LR 56/77 smi, artt. 29 e 27, comma 3, le nuove edificazioni e le relative opere di urbanizzazione; sono unicamente ammesse destinazioni a percorsi pedonali e ciclabili, impianti vegetali, nei limiti e con le modalità consentiti dalle normative per ogni specifica area, e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura o

delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici; sono ammesse, infine, le opere di arginatura e regolamentazione delle acque.

20. Tutti gli interventi edilizi consentiti negli ambiti normativi di cui al presente Capo, debbono scrupolosamente rispettare eventuali condizioni e/o limitazioni all'utilizzazione edilizia ed urbanistica dei suoli, determinate in relazione alla pericolosità geomorfologia dei luoghi, così come prescritte al successivo Titolo IV, Capo 1°.
21. Per quanto non evidenziato e/o in contrasto, nelle Aree a destinazione agricola si fa riferimento alle prescrizioni di cui all'art. 25 della LR 56/77 smi.

Art.3.7.2 Ambito agrario di raccordo (E1)

Definizione:

1. Il Piano definisce "Ambito agrario di raccordo" (E1) l'insieme dei terreni agricoli situati per lo più ai margini dell'abitato, quelli con destinazione incerta e non recuperabili a fini colturali, e quelli che debbono proporsi quali "aree di salvaguardia" per il contenimento/riserva dell'edificabilità; il Piano recepisce inoltre le prescrizioni del vigente "Regolamento speciale per la coltivazione del riso nella provincia di Novara" (DPR 3 marzo 1970, n. 1410) secondo il quale è impedita la coltivazione del riso in sommersione nelle aree limitrofe ai centri abitati fino a una distanza proporzionale al numero di abitanti: l'ambito di cui al presente articolo ha il compito di svolgere una funzione di cuscinetto-tampone tra l'ambiente urbano e l'ambiente rurale.

Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

2. Vedi art. 3.7.1, comma 4; ad integrazione, ed in particolare per questo ambito:
 - per destinazioni d'uso proprie si intendono anche le colture floricole e orticole, all'aperto o in serra, gli orti, i giardini, i frutteti razionali a densità d'impianto normale ed i vigneti;per destinazioni d'uso ammesse si intendono anche le colture seminatrici a prato, cerealicole e foraggere, non a sommersione, ed i fabbricati esclusivamente a carattere precario di immediata pertinenza funzionale delle attività colturali di cui al capoverso precedente.
 - Riduzione di inquinanti atmosferici per filtrazione;
 - filtrazione di nutrienti, antiparassitari e liquami zootecnici dilavati dalle aree agricole;
 - ombreggiamento con riduzione della temperatura e aumento dell'ossigeno disciolto nell'atmosfera;
 - aumento della biodiversità;
 - creazione di habitat per fauna ed avifauna;
 - uso ricreativo;
 - corridoio ecologico di connessione;
 - cortina discrezionale e fonoassorbente

Tipi di intervento:

3. Nel rispetto delle indicazioni e delle classificazioni di cui al precedente Capo 2° del Titolo II, con le limitazioni e le specificazioni di cui ai successivi commi 4. e 5., sono ammessi i seguenti tipi di intervento:
MO, MS, R, RC, RE1, RE2, D, SE.
La Tavola P.3.1 riporta gli edifici o parti di edifici per i quali viene definito uno specifico tipo di intervento prescritto in relazione alle caratteristiche tipologiche e/o documentarie preesistenti.
Gli interventi di riutilizzo per le destinazioni ammesse possono essere consentiti esclusivamente nel rispetto dei commi 7, 8 e 9 del precedente art. 3.7.1.
4. Gli interventi di Demolizione senza Ricostruzione (D) e di Sostituzione Edilizia (SE) sono ammessi esclusivamente su fabbricati di recente costruzione o che, a giudizio della Commissione Edilizia, non presentano caratteristiche tipologiche e/o costruttive meritevoli di conservazione.
5. La nuova costruzione (Nc) non è ammessa in tale ambito, fatta eccezione per:
- i completamenti e gli ampliamenti, realizzabili nel rispetto dei parametri di cui al comma 5 del precedente art. 3.7.1, dei complessi edilizi funzionali all'agricoltura già esistenti, e localizzati all'interno delle perimetrazioni riportate nella Tavole P.3.1, qualora venga adeguatamente dimostrata l'impossibilità di recuperare tali spazi in manufatti già esistenti;
 - la nuova Costruzione di fabbricati a carattere precario e attrezzature di immediata pertinenza delle attività colturali di cui al precedente comma 2.

Parametri

6. a) Per ampliamenti e completamenti dei complessi aziendali già esistenti, si veda art. 3.7.1, comma 5;
- b) Fabbricati a carattere precario
- Rc = non oltre 15 mq
 - Dc = ml 5,00
 - H = ml 4,00
- c) Serre
- Rc = 20 % SF;
 - Dc = ml 5,00;
 - H = ml 4,00;

Disposizioni particolari

7. Larghezza minima dell'ambito di raccordo 30 mt.; nei pressi delle abitazioni tale larghezza è estesa a mt. 50 ove è vietata la coltivazione in acqua del riso. Nella frazione Pisenngo e nei cascinali isolati la larghezza minima di tale fascia è ridotta a mt. 10.
8. Vegetazione prevalentemente arborea di tipo forestale improduttiva o anche da reddito, preferibilmente di specie autoctone; è sconsigliata la piantumazione di pioppi.
9. Sesto di impianto finale con minima densità arborea di 1 albero ogni 80 mq, ma anche dipendente dallo scopo della vegetazione scelta.
10. Inserimento di pista pedonale e ciclabile con circolazione regolamentata.
11. Nelle aree agricole, di cui al presente articolo, sono ammesse strutture per l'esposizione dei prodotti orticoli e florovivaistici nel rispetto dei parametri contenuti al precedente comma 6.

12. Nelle aree agricole di cui al presente articolo sono consentite esclusivamente recinzioni in legno del tipo tradizionale a staccionata, oppure in paletti di ferro su plinti isolati e filo teso o rete metallica per un'altezza massima di ml 1,80; le recinzioni già esistenti possono essere soggette solamente ad ordinaria e straordinaria manutenzione o adeguate alle presenti norme.
13. Fatta eccezione per gli interventi di completamento previsti al comma 5, l'edificabilità risultante dall'applicazione dei parametri di cui al comma 5 del precedente art. 3.7.1, può essere trasferita su altre aree dello stesso fondo aziendale collocate in altri ambiti agrari di cui al presente Capo.
14. Le aree di cui al presente articolo rappresentano un ambito prioritario per qualsiasi intervento di "riforestazione urbana", di riqualificazione del paesaggio rurale e/o per la realizzazione di interventi finanziabili dalle specifiche misure disposte dalla Comunità Europea e/o dal Piano di Sviluppo Rurale della Regione Piemonte, rivolte al recupero di filari e macchie alberate.
15. Nell'area perimetrata dalle Tavole di Piano di cui al presente articolo è vietato:
 - lo stoccaggio di letame o altri concimi organici;
 - la coltivazione in acqua del riso;
 - lasciare incolti terreni per più di un anno e, comunque, al di fuori di specifiche disposizioni connesse a normative regionali (es. Piano di Sviluppo Rurale, nelle azioni che prevedono la messa a riposo per cinque anni);
 - bruciare paglia e stoppie in campo;
 - effettuare interventi di miglioramento fondiario con asportazione di sottosuolo.Nell'area perimetrata dalle Tavole di Piano di cui al presente articolo è ammessa la coltivazione del riso in forma sommersa fino a una distanza di m 50 dalle abitazioni, esclusivamente a seguito di provvedimento di deroga emesso ex art. 5 del DPR 3 marzo 1970, n. 1410.

Art.3.7.3 Aree a destinazione agricola (E2)

Definizione:

1. Il Piano definisce "aree a destinazione agricola" (E2) le aree con buone caratteristiche agronomiche limitate da alcuni fattori: l'obiettivo è quello di conservare le caratteristiche agricole, con possibilità di insediamenti infrastrutturali.

Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

2. Vedi art. 3.7.1, comma 4.

Tipi di Intervento:

3. Nel rispetto delle indicazioni e delle classificazioni di cui al precedente Capo 2° del Titolo II, con le limitazioni di cui al comma 4, sono ammessi tutti i tipi di intervento.
Gli interventi di riutilizzo per le destinazioni ammesse possono essere consentiti esclusivamente nel rispetto dei commi 7, 8 e 9 del precedente art. 3.7.1.
4. Gli interventi di Demolizione senza Ricostruzione (D) e di Sostituzione Edilizia sono ammessi esclusivamente su fabbricati di recente costruzione o che non presentano caratteristiche tipologiche e/o costruttive meritevoli di conservazione.

Disposizioni particolari

5. In caso di presentazione di titoli abilitativi per nuove edificazioni rurali (anche a carattere infrastrutturale), il richiedente deve analizzare la possibilità di ristrutturare le parti edilizie ed i manufatti già esistenti, confrontando necessità e costi, motivando adeguatamente la soluzione tecnica prescelta.

6. Gli spianamenti e i livellamenti con asportazione di sottosuolo sono ammessi nei limiti e secondo le condizioni stabilite dalla normativa vigente in materia di cave e bonifiche agrarie: in ogni caso il livello di abbassamento massimo consentito rispetto alla quota media ante operam è di cm. 100.
7. Gli spianamenti e i livellamenti senza asportazione di sottosuolo sono comunque soggetti alle norme di cui all'art. 3.7.1, comma 6: anche in questo caso il livello di abbassamento massimo consentito rispetto alla quota media ante operam è di cm. 100.

Art.3.7.4 Aree agricole di trasformazione in ambito urbano (Er)

Definizione:

1. Si intendono le aree omogenee in cui permangono impianti ed attrezzature per attività agricole, localizzate all'interno della perimetrazione urbana del Comune di Casalvolone e puntualmente individuate dal PRGC; la permanenza delle attività esistenti è ritenuta compatibile nel rispetto di determinate condizioni, prevedendo un graduale allontanamento dal Centro abitato e, alla cessazione dell'attività, una conseguente trasformazione (tramite SUE che può comportare anche interventi di ristrutturazione urbanistica) verso le destinazioni proprie residenziali.

Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

2. Con riferimento all'art. 2.4.1:
Proprie: A3, con le limitazioni di cui al successivo comma 7;
E1, E2, E3, con l'esclusione di ricoveri stabili per animali e di attività ritenute nocive, rumorose, moleste in quanto non compatibili con il contesto residenziale circostante.
Ammesse: esclusivamente in caso di cessazione e/o trasferimento dell'attività agricola, e tramite SUE esteso all'intero ambito con contestuale variante al PRGC sono ammesse le destinazioni previste per le aree residenziali di nuova edificazione.

Modalità di Intervento:

3. Intervento edilizio diretto, con singolo titolo abilitativo, per gli interventi relativi alle destinazioni proprie di cui al comma precedente.
SUE esteso all'intero ambito per gli interventi di trasformazione d'uso relativi alle destinazioni ammesse ed alle condizioni di cui ai successivi commi 10 e 11.

Tipi di Intervento:

4. Nel rispetto delle indicazioni e delle classificazioni di cui al precedente Capo 2° del Titolo II, sono ammessi tutti i tipi di intervento, ad eccezione degli interventi di Nuova Costruzione (NC) di fabbricati strutturalmente autonomi per le destinazioni proprie di cui al precedente comma 2.
La Tavola P.4 riporta gli edifici o parti di edifici per i quali viene definito uno specifico tipo di intervento prescritto (RE1) in relazione alle caratteristiche tipologiche e/o documentarie preesistenti.
Gli interventi di Demolizione senza Ricostruzione (D) e di Sostituzione Edilizia sono ammessi esclusivamente su fabbricati di recente costruzione o che, a giudizio della Commissione Edilizia, non presentano caratteristiche tipologiche e/o costruttive meritevoli di conservazione.

Parametri:

5. Tutti gli interventi ammessi relativi alle destinazioni proprie di cui al comma 2 devono rispettare i seguenti parametri:
 - Rc = 30 % max
 - Dc = ml 5,00
 - D = ml 10
 - Ds = ml 10
 - H = ml 9

Disposizioni particolari

6. Per ogni ambito individuato nelle Tavole di PRGC, il volume della residenza rurale (A3) non può superare i 1.500 mc; è comunque consentito un incremento “una tantum” di 25 mq di Sul per ogni unità immobiliare preesistente per adeguamenti igienico-edilizi, nel rispetto dei parametri di cui al precedente comma 5.
7. Negli interventi di Ampliamento, Sopraelevazione, e Sostituzione Edilizia relativi alle destinazioni proprie, i caratteri edilizi ed architettonici dei manufatti, compresi magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti, tettoie e ricoveri dei mezzi agricoli, dovranno essere riferiti ai preesistenti caratteri dell’edilizia rurale, con particolare attenzione ai tamponamenti esterni ed ai manti di copertura; non sono ammesse coperture piane; anche in tale ambito
8. Gli interventi di Sostituzione Edilizia consentiti di cui al comma precedente, possono recuperare Sul e Sc preesistenti anche se eccedenti i parametri di cui al comma 5, ma sono tenuti al rispetto delle distanze, dell’altezza massima.
9. In caso di cessazione e/o di trasferimento dell’attività agricola in essere alla data di adozione del progetto preliminare, le aree sono assimilate agli ambiti normativi a destinazione residenziale di cui al Capo III del precedente Titolo III, con cambiamento di destinazione d'uso mediante approvazione di specifico SUE esteso a tutto l’ambito normativo individuato nelle Tavole di Piano, con obbligo di reperimento degli standards al proprio interno.
10. In tutti gli interventi edilizi consentiti, in ogni caso non sono ammessi piani residenziali o produttivi, costruzioni accessorie e strutture tecniche che non garantiscano una distanza minima di ml. 1,50 tra il livello freatico e il piano di posa delle fondazioni. Sono ammesse deroghe solo per particolari motivazioni documentate, in relazione a problematiche storico - architettoniche o funzionali e con l'obbligo della presa d'atto, da parte dei titolari dei titoli abilitativi, dell'entità del rischio.

TITOLO IV

SALVAGUARDIA GEOAMBIENTALE,
FASCE DI RISPETTO,
TUTELE

CAPO 1° TUTELA DELL'ASSETTO IDROGEOLOGICO

Art.4.1.1 Natura delle Classi di pericolosità geomorfologica e di idoneità all'utilizzazione urbanistica

Lo studio, condotto conformemente alla Circ. 7/LAP ed alla Nota Tecnica esplicativa, ha individuato quelle porzioni di territorio che per caratteristiche geologiche e geomorfologiche presentano condizioni omogenee di pericolosità, indipendentemente dall'utilizzo antropico.

L'intero territorio comunale è suddiviso in zone, a ciascuna delle quali è stata fatta corrispondere una classe di pericolosità geomorfologica e di idoneità all'utilizzazione urbanistica.

Le zone relative a ciascuna classe sono rappresentate sui seguenti elaborati grafici, che fanno parte integrante delle presenti norme:

- Tavola 6 – Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità urbanistica estesa all'intero territorio comunale, alla scala 1: 10.000.
- Tavola P6 – Azzonamento del territorio comunale e classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica, alla scala 1: 5.000.
- Stralci cartografici alla scala di Piano limitatamente alle aree oggetto del nuovo progetto di PRGC, inserite nell'elaborato Relazione Geologico-Tecnica.

Ai fini dell'individuazione delle classi di idoneità si prescrive la cogenza della classificazione contenuta nella Tav. 6, anche in difformità di rappresentazione sulla Tav. P6, ad eccezione del reticolo idrografico per il quale si deve procedere ad una lettura comparata delle Tavv. 6 e P6.

L'inserimento di una zona in una determinata classe di idoneità urbanistica non esime i soggetti attuatori degli interventi ad adeguare gli interventi stessi alle condizioni del suolo, anche attraverso provvedimenti non normati.

In tutte le classi permane l'efficacia di tutte le norme vigenti, nazionali e regionali, di carattere geologico, geotecnico, idrogeologico ed idraulico; in particolare devono essere osservate:

- le disposizioni di cui D.M. 14/01/2008 "*Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni*", le disposizioni i cui al D.M. 11/3/1988 dove applicabili.
- tutte le norme di carattere geologico, geotecnico ed idrogeologico presenti nella L.R. 56/77 e s.m.i. e nella Circ. P.G.R. del 18/7/1989 n. 16/URE e nella Circolare P.G.R. n. 7/LAP del 8/5/1996.
- la normativa relativa alla regolamentazione dell'attività estrattiva, ed in particolare la L.R. 22/11/78 n. 69 ed il R.D. 29/7/27 n.1443
- le disposizioni previste dal Testo Unico sull'uso delle acque approvato con D.L. 11/05/99 n. 152 e s.m.i.
- le norme per la tutela ambientale delle aree demaniali dei fiumi, dei laghi e delle acque pubbliche, disposte dalla L.5/1/94 n. 36
- i disposti di cui agli art. 915, 916, 917 del C.C. ed in genere tutte le norme relative al mantenimento del territorio in condizioni di sicurezza nei riguardi della pubblica e privata incolumità
- le disposizioni riguardanti le aree di salvaguardia delle opere di captazione ad uso idropotabile, ai sensi del DPR 236/88 "Attuazione della direttiva CEE n.80/778 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano, ai sensi dell'art. 15 della L. 16 aprile 1987, n.183 e del D.L. 11 maggio 1999 n. 152.

Art.4.1.2 Indagini geologiche e geotecniche a corredo dei progetti di opere pubbliche e private

I progetti di opere pubbliche e private, da realizzarsi sul territorio comunale devono essere corredati già in fase istruttoria, nei casi e con le modalità previste dal D.M. 14/09/2005 “*Norme tecniche per le costruzioni – cap. 7 :Norme per le opere interagenti con i terreni e con le rocce, per gli interventi nei terreni e per la sicurezza*”, dai risultati di indagini geotecniche e geologiche a firma di professionisti abilitati e costituenti parte integrante del progetto.

Le indagini sui corsi d’acqua devono sempre prevedere una “Relazione idrologica ed idraulica” che, partendo dai dati meteoroclimatici, geologici, geomorfologici del bacino, possa valutare la massima piena. Le relazioni tecniche dei progetti di regimazione devono essere corredate da “Relazioni idrauliche” che dimostrino la compatibilità delle opere previste con gli episodi di massima piena ipotizzati.

I progetti sottoposti alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o di Verifica dovranno essere conformi alle indicazioni previste dalla L.R. 12 dicembre 1998, n. 40 e successive modifiche ed integrazioni.

Art.4.1.3 Norme generali di carattere idrogeologico

Dovranno essere integralmente rispettate tutte le indicazioni e le prescrizioni contenute nello studio geologico costituito dagli elaborati elencati all’art. 1.1.2, c.2 delle NTA del PRG (Elab. A).

Lungo tutti i corsi d’acqua iscritti nell’elenco delle acque pubbliche e quelli demaniali si applicano le fasce di rispetto ai sensi del R.D. 25 luglio 1904, n.523 – art. 96 lett.f), anche in assenza di rappresentazione cartografica o difformità di rappresentazione.

La fascia indicata in sponda destra della Roggia Osia nella Tav. P6, coincidente con la fascia di rispetto dei corsi d’acqua principali (art. 4.2.2) è da intendersi individuata in classe IIIa1.

Su tutto il territorio comunale non sono ammessi:

- ◇ prelievi non autorizzati di acque superficiali;
- ◇ prelievi non autorizzati di acque sotterranee;
- ◇ scarichi non autorizzati di acque o reflui nei corpi idrici superficiali;
- ◇ dispersioni non autorizzate di acque o reflui sul suolo e nel sottosuolo;
- ◇ stoccaggi non autorizzati di rifiuti;
- ◇ stoccaggi non autorizzati di materiali inerti provenienti da scavi e demolizioni.

Gli innalzamenti artificiali del piano campagna dovranno essere realizzati previa asportazione della vegetazione e recupero dello strato di terreno agrario, (in modo tale da consentire il regolare drenaggio e deflusso delle acque anche nelle aree circostanti) e con la valutazione degli eventuali cedimenti provocati. Il ricorso all’innalzamento artificiale del piano di campagna, al fine di evitare possibili coinvolgimenti dei nuovi manufatti in eventi alluvionali, è permesso qualora sia accertato che tale intervento non provochi innalzamenti anomali del livello idrico nel corso della piena provocando danni alle aree adiacenti.

Nelle zone acclivi una particolare attenzione dovrà essere posta nella regimazione delle acque superficiali, che andranno captate, regimate e convogliate in impluvi naturali.

Qualora siano necessari sbancamenti artificiali delle scarpate e riporti di materiale, gli stessi dovranno essere sostenuti e drenati al fine di garantire, a breve ed a lungo termine, la stabilità dei pendii. Non dovranno essere ammessi nuovi manufatti interrati al di sotto della massima escursione della falda freatica.

In riferimento al PAI si richiamano i disposti dell’art. 18 c.7 delle Norme di Attuazione del PAI stesso.

Lungo gli alvei dei corsi d'acqua e sulle fasce spondali:

- ◇ non sono ammesse coperture dei corsi d'acqua, salvo che per opere di attraversamento viabilistico. Tutti i corsi d'acqua sia pubblici che privati, non dovranno essere confinati in manufatti tubolari o scatolari di varia forma e sezione, subire restringimenti d'alveo e rettifiche del loro naturale percorso; è fatto inoltre divieto assoluto di edificare al di sopra dei corsi d'acqua intubati.
- ◇ Le eventuali opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la larghezza d'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle verifiche di portata; non sono ammesse occlusioni nemmeno parziali dei corsi d'acqua incluse le zone di testata, tramite riporti vari; dovrà essere costantemente garantita la pulizia e la manutenzione degli alvei dei corsi d'acqua naturali o artificiali, pubblici o privati, limitrofi agli insediamenti previsti, verificando le loro sezioni di deflusso, soprattutto per i tratti d'alveo intubati, ed adeguando quelle insufficienti.
- ◇ non sono ammessi manufatti in materiali sciolti;
- ◇ non sono ammesse recinzioni o muri di cinta attraverso e lungo gli alvei e le fasce spondali dei corsi d'acqua che peggiorino la stabilità delle sponde stesse, che restringano le sezioni di deflusso e non consentano il regolare deflusso delle acque;
- ◇ non sono ammessi accumuli di scarti vegetali provenienti dalle pratiche agrarie e dalla manutenzione di parchi e giardini;
- ◇ con riferimento agli obblighi previsti dagli art. 915, 916, 917 del C.C., relativi al mantenimento delle condizioni degli alvei e del regolare deflusso delle acque, tali obblighi sono estesi a tutte le zone di pertinenza dei corsi d'acqua.

Art.4.1.4 Classi di idoneità geomorfologica all'utilizzazione urbanistica previste sul territorio comunale

Il territorio comunale è classificato secondo le seguenti classi di idoneità geomorfologica all'utilizzazione urbanistica, secondo la Circ. P.G.R. 7/LAP e s.m.i.:

- *Classe IIa*
- *Classe IIb*
- *Classe IIIa1*

Le classificazioni contenute nella Tav. 6 – Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (scala 1:10.000) ai fini della definizione delle classificazioni, sono cogenti e prevalenti anche se difformi da quelle contenute nella Tav. P6, ad eccezione che per il reticolo idrografico e le relative fasce, per i quali deve essere effettuata la lettura comparata delle Tavole 6 e P6, adottando per ogni corso d'acqua la classificazione più restrittiva. Tutti i riferimenti alla Classe IIb1 sono da intendersi come Classe IIIa1.

Art.4.1.5 Classi II

Classe II a

Territorio caratterizzato da falda freatica con bassa soggiacenza e sempre minore di 2.5 metri da piano campagna. Aree caratterizzate da falda freatica periodicamente subaffiorate (< 1 metro da piano campagna).

Tali aree, corrispondenti in realtà a tutto il territorio comunale sono edificabili a condizione che non vengano realizzati locali interrati. Gli interventi dovranno prevedere inoltre la caratterizzazione geologico-tecnica, secondo le indicazioni del D.M. 14/09/2005 "Norme tecniche per le costruzioni – cap. 7 :Norme per le opere interagenti con i terreni e con le rocce, per gli interventi nei terreni e per la

sicurezza”, che dovrà esaminare prioritariamente le condizioni di stabilità opera – terreno e valutare l’interferenza della falda freatica con le opere di fondazione.

Classe II - sottoclasse d

Porzioni di territorio caratterizzate da condizioni di moderata pericolosità geomorfologica. Aree potenzialmente allagabili per fenomeni di tracimazione del reticolato idrografico, eventualmente associate a possibili rigurgiti della rete fognaria. Aree riportate dalla Banca Dati geologici.

Le aree ricadenti nel seguente ambito risultano fruibili dal punto di vista urbanistico con prescrizioni. A questo riguardo ogni intervento dovrà essere eseguito prevedendo in fase di progettazione la caratterizzazione di tipo geomorfologico, geotecnico, idrologico, idraulico, secondo le indicazioni del D.M. 14/09/2005 “*Norme tecniche per le costruzioni – cap. 7 :Norme per le opere interagenti con i terreni e con le rocce, per gli interventi nei terreni e per la sicurezza*”, con particolare attenzione all’individuazione delle possibili cause di allagamento, ed alla previsione di quei modesti accorgimenti (quali riquotature del p.c., sistemazioni del reticolato idrografico secondario), da attuare sul singolo lotto, senza che ciò comporti peggioramento nelle aree circostanti. Il primo piano abitato dovrà essere posto a quote superiori all’altezza di riferimento.

Saranno in particolare vietati:

coperture e tombature del reticolato idrografico secondario
costruzione di locali interrati.

Art.4.1.6 Classe IIIa₁

Ai sensi della Circ. 7/LAP rientrano in Classe III quelle “Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, questi ultimi derivanti dalle urbanizzazioni dell’area, sono tali da impedirne l’utilizzo qualora inedificate, richiedendo viceversa la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente”.

Sul territorio esaminato tali condizioni sono verificate lungo le Rogge Busca e Bolgora, lungo il Cavo Montebello - Orfreddo, in corrispondenza delle zone di emergenza dei fontanili e lungo i rami principali del reticolato idrografico individuato cartograficamente alla Tavola 2.

Più precisamente appartengono a tale classe:

- le aree comprese nelle fasce di rispetto pari a 25 metri lungo Roggia Busca, Roggia Bolgora, Cavo Montebello Orfreddo
- le aree comprese nelle fasce di rispetto pari a 10 metri lungo i corsi d’acqua, naturali ed artificiali, ad alveo demaniale
- le aree comprese nelle fasce di rispetto delle zone di emergenza dei fontanili, aventi raggio pari a 20 metri.
- Le aree comprese nella fascia di rispetto della Roggia Osia, nel tratto a confine con il comune di Casalino, sono ascritte alla Classe IIIa₁

Nelle aree comprese in Classe IIIa sono ammessi solo i seguenti interventi, i cui progetti siano redatti sulla base di rigorosi accertamenti geologici, geotecnici, idrogeologici ed idraulici che stabiliscano gli accorgimenti tecnici atti a garantire la fattibilità degli interventi stessi nell’ambito di requisiti di sicurezza propria e tali da non aggravare la situazione di pericolosità esistente:

- ◇ le opere previste dal piano territoriale e quelle che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità;
- ◇ le opere pubbliche non altrimenti localizzabili attinenti la viabilità, la produzione ed il trasporto di energia, le reti e gli impianti di depurazione, le telecomunicazioni ed altre attrezzature per l’erogazione di pubblici servizi;

- ◇ le opere attinenti la regimazione e l'utilizzo delle acque, compresi i pozzi, le captazioni sorgive, le derivazioni e gli attingimenti di acqua, purché adeguatamente eseguiti e concessi dagli Enti competenti;
- ◇ le opere attinenti le sistemazioni idrogeologiche e tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di difesa esistenti;
- ◇ l'eliminazione di eventuali tratti coperti dei corsi d'acqua e l'ampliamento delle tombinature;
- ◇ le attività estrattive autorizzate ai sensi della L.R. 22/11/78, n. 69;
- ◇ le piantumazioni secondo le disposizioni legislative vigenti, con particolare riferimento al Piano Stralcio delle Fasce Fluviali; il mantenimento delle attività agricole in atto; le attività colturali che non costituiscono ostacolo al regolare deflusso delle acque;
- ◇ la recinzione dei terreni purché le opere non modifichino il regolare deflusso delle acque, anche in occasione di piene eccezionali.

Per gli edifici compresi nella fascia IIIa, con esclusione di quelli ricadenti in aree di dissesto attivo e incipiente, è ammessa la manutenzione dell'esistente, comprensiva degli adeguamenti igienico-funzionali.

Art.4.1.7 Aree di salvaguardia delle opere di captazione

Per i pozzi di approvvigionamento idrico potabile sono individuate le aree di salvaguardia sulla base del criterio geometrico, definendo Zona di Tutela Assoluta, Zona di Rispetto Ristretta, Zona di Rispetto Allargata approvate da Regione Piemonte con Determina n° 39 del 09.02.2005.

I vincoli previsti agli art. 5 e 6 del DPR 236 del 24 maggio 1988 sono stati modificati dall'art.21 del D.L. 11/05/99 n.152, abrogato dal D.Lgs. 3 aprile 2006, n.152 – Norme in materia ambientale -

Zona di Tutela Assoluta : è l'area immediatamente circostante le captazioni, è individuata dal cerchio di raggio pari a 10 metri rispetto al punto di captazione ed alle infrastrutture di servizio. Qualora siano presenti aree edificate, sugli edifici sono possibili tutti gli interventi che non producono aumento del carico inquinante.

Per quanto riguarda la **Zona di Rispetto Ristretta** e la **Zona di Rispetto Allargata** sono disciplinate le seguenti strutture e attività sulla base della Determina Regionale:

- All'interno dell'area di salvaguardia è vietato l'insediamento di nuove attività produttive ed artigianali; per quanto riguarda le attività esistenti il Comune di Casalborgone dovrà adeguare il proprio strumento urbanistico con una specifica normativa tecnica d'attuazione che disciplini gli interventi edilizi consentiti al fine di favorire la riduzione del potenziale carico inquinante, nonché agevolare la loro ricollocazione all'esterno dell'area di salvaguardia.
- All'interno dell'area di rispetto ristretta è vietato l'insediamento di nuovi fabbricati a qualsiasi uso destinati; per i fabbricati preesistenti, regolarmente autorizzati a norma delle disposizioni urbanistiche ed edilizie di legge, la medesima normativa tecnica di attuazione potrà consentire solo interventi edilizi di recupero funzionale e di adeguamento igienico-sanitario, fermi restando i divieti di cui all'articolo 21 comma 5 D.Lgs 152/99 e successive modifiche e integrazioni (ora D.Lgs. n.152/06).
- All'interno della zona di rispetto allargata è consentita la realizzazione di fognature a condizione che siano adottati accorgimenti tecnici in grado di evitare la diffusione nel sottosuolo di liquami derivanti da eventuali perdite della rete fognaria; le soluzioni tecniche adottate dovranno essere comunicate all'Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale territorialmente competente.
- All'interno delle zone di rispetto ristretta ed allargata le attività agricole sono ammesse esclusivamente nel pieno rispetto nelle condizioni stabilite alle lettere c) e n) del comma 5 dell'art. 21

del D.Lgs. 152/99 (ora D.Lgs. n.152/06) e, in ogni caso, in conformità del Codice di Buona Pratica Agricola approvato dal D.M. 19/04/1999. In tal caso il conduttore del fondo comunica al dipartimento dell' A.R.P.A. competente per il territorio e al Comune di Casalvolone, il programma delle attività agrarie che intende attuare.

- Qualunque altro intervento che non rientri fra quelli espressamente vietati dall'art. 21 del D.Lgs. 152/99 e successive modifiche e integrazioni (ora D.Lgs. n.152/06) dovrà essere soggetto al preventivo nulla osta del Dipartimento dell'Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale e del Dipartimento di Prevenzione dell'Azienda Sanitaria Locale territorialmente competenti.

CAPO 2° FASCE DI RISPETTO

Art.4.2.1 Fascia di rispetto dell'impianto cimiteriale

1. Il PRGC riporta la fascia di rispetto attorno agli impianti cimiteriali, puntualmente cartografata e di profondità variabile: eventuali modifiche alla perimetrazione di tale fascia, approvate ai sensi di legge, saranno automaticamente recepite dal PRGC senza che ciò costituisca variante.
2. Nella fascia di rispetto, di cui al commi 1, non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti, fatte salve quelle relative all'ampliamento del cimitero a cui si riferisce la fascia di rispetto stessa.
3. Per gli edifici esistenti in tali fasce, sono ammessi unicamente interventi di Manutenzione Ordinaria (MO) e Straordinaria (MS), Restauro (R), Risanamento Conservativo (RC) e di Ristrutturazione Edilizia di tipo A, senza aumento di volume (RE1); sono ammesse la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati, e di colture arboree industriali.

Art.4.2.2 Fascia di rispetto di nastri e incroci stradali

1. Il PRGC definisce, ai sensi della LR 56/77 smi, art. 27, una fascia di rispetto a protezione dei nastri e degli incroci stradali, per garantire la visibilità, gli ampliamenti di corsia e l'eventuale inserimento di nuovi allacciamenti viari, ai sensi del DM 1404/68, artt. 4 e 5, e delle integrazioni contenute nel DL 285/92 smi, artt. 16 e 18; la profondità di tale fascia varia a seconda del tipo di strada e dell'ambito urbanistico considerato.
2. In tale fascia di rispetto non sono ammesse nuove costruzioni; per gli edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi di Manutenzione ordinaria (MO), Manutenzione Straordinaria (MS), Restauro (R), Risanamento Conservativo (RC) e Ristrutturazione Edilizia senza aumento di volume (RE1).
3. Sono consentiti la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazione a verde (con le precisazioni di cui al successivo comma), conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole, realizzazione di parcheggi pubblici.
4. Nelle fasce di rispetto, fuori dai centri abitati, la distanza da rispettare dal confine stradale, con rif. al DPR 495/92 smi, art.26, per impiantare lateralmente alla strada:
 - a) alberi, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a ml 6,00;
 - b) siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore a ml 1,00 sul terreno non può essere inferiore a ml 1,00;
 - c) recinzioni non superiori a ml 1,00 costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre cm 30 dal suolo, non può essere inferiore a ml 1,00;
 - d) siepi vive o piantagioni di altezza superiore a ml 1,00 sul terreno, non può essere inferiore a ml 3,00;
 - e) recinzioni di altezza superiore a ml 1,00 sul terreno, con le caratteristiche di cui al precedente punto c), o su cordoli emergenti oltre cm 30 dal suolo, non può essere inferiore a ml 3,00.
5. Tutte le fasce di rispetto di cui al presente articolo, costituiscono ambiti prioritari per l'applicazione di eventuali benefici disposti dai Regolamenti Comunitari e dai Piani di Sviluppo

Rurali finalizzati alla riqualificazione del paesaggio rurale e per la riforestazione e l'impianto di filari alberati e di percorsi di fruizione.

6. La fascia di rispetto di ml 10 per lato posta in fregio alle strade vicinali è inoltre finalizzata a salvaguardare e migliorare la continuità dei percorsi di fruizione del paesaggio agrario, consentendo la eventuale realizzazione di apposita pista ciclabile nel rispetto della programmazione di settore comunale e sovracomunale, e comunque escludendo l'utilizzo di qualsiasi tipo di manto impermeabile.

Art.4.2.3 Fascia di rispetto ferroviaria

1. Il PRGC definisce, ai sensi del DPR 11.07.1980 n° 753 art. 49, una fascia di rispetto lungo il tracciato della linea ferroviaria di ml 30 dal limite della più vicina rotaia, da misurarsi in proiezione orizzontale.
2. All'interno della fascia di rispetto, di cui al comma precedente, è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie, fatti salvi i soli interventi diretti all'integrazione delle opere destinate all'uso del tracciato ferroviario; sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di Manutenzione ordinaria (MO), Manutenzione Straordinaria (MS), Restauro (R), Risanamento Conservativo (RC) e Ristrutturazione Edilizia senza aumento di volume e/o di superficie coperta (RE1).

Art.4.2.4 Fascia di rispetto dei corsi d'acqua e dei fontanili

1. Il PRGC, nel fare salve le fasce di rispetto previste dall'art. 29 della L.R. 56/77 e dall'art. 96 lettera f) del R.D. n. 523/1904, individuata nelle Tavv. 6 e P6 fasce di profondità variabile., ascritte alla Classe IIIa1, determinate sulla base delle analisi geologiche-tecniche. In presenza di rappresentazioni difformi sugli Elaborati di Piano si applica l'indicazione più restrittiva.
2. Nelle fasce di rispetto di cui al comma 1, è vietata ogni nuova edificazione, oltretutto le relative opere di urbanizzazione; per gli edifici esistenti localizzati all'esterno dell'abitato, sono ammessi unicamente interventi di Manutenzione Ordinaria (MO), Manutenzione Straordinaria (MS), Restauro (R), Risanamento Conservativo (RC).
3. Sono consentiti la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole, la realizzazione di parcheggi pubblici e di attrezzature sportive collegate con i corsi e gli specchi d'acqua, nel rispetto del R.D. n. 523/1904.
4. Inoltre il PRGC, anche ai sensi della LR 56/77 smi, art. 24, comma 1, punto 3), individua e definisce i fontanili come aree di interesse paesistico, in coerenza con quanto indicato nel PTP e ne perimetra puntualmente una fascia di rispetto inedificabile:
 - a) di profondità di ml 30 intorno alla testa del fontanile, misurata dal ciglio superiore, anche in difformità dalle rappresentazioni cartografiche contenute nelle Tavole di progetto del PRGC.
 - b) di profondità di ml 10 lungo l'asta del fontanile, misurata dal ciglio superiore, per una lunghezza variabile, indicata nelle Tavole del PRGC stesso e comunque applicabili per i primi mt. 100 dalla testa del fontanile.
5. Nelle fasce di cui al comma precedente, è fatto divieto di effettuare opere volte alla modifica delle caratteristiche morfologiche e della destinazione d'uso del suolo, con esclusione delle opere di manutenzione, recupero ambientale e/o rimboschimento; è inoltre fatto divieto assoluto di interrimento della testa del fontanile in relazione ai livellamenti dei terreni connessi ad interventi di bonifica agraria.
6. Tutte le fasce di rispetto di cui al presente articolo, costituiscono ambiti prioritari per l'applicazione di benefici disposti dai Regolamenti Comunitari e dai Piani di Sviluppo Rurali finalizzati alla riqualificazione del paesaggio rurale e per la riforestazione e l'impianto di filari alberati e di percorsi di fruizione; inoltre tali fasce di rispetto individuano i possibili tracciati di recepimento e di contestualizzazione della "rete ecologica" prevista dal Piano Territoriale Provinciale

Art.4.2.6 Fascia di rispetto degli elettrodotti

1. 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.

CAPO 3° TUTELA DEI VALORI AMBIENTALI

Art.4.3.2 Rete di connessione ecologica

Definizione

1. Il Piano definisce anche cartograficamente, una rete di connessione ecologica che comprende la struttura di vegetazione lineare che si sviluppa lungo i principali corsi irrigui e le relative connessioni attivabili tramite la viabilità campestre: l'obiettivo che il Piano persegue è il miglioramento della complessità ambientale e della potenzialità faunistica.

Disposizioni particolari

2. Le aree individuate nelle Tavole di progetto del P.R.G.C., quali fasce di rispetto dei corsi d'acqua, dei fontanili e della viabilità in ambiti agricoli, all'esterno del centro abitato sono da ritenersi inedificabili, al fine di consentire la realizzazione della prevista rete di connessione ecologica: sono ammessi esclusivamente nuovi impianti, interventi colturali.
3. In tali aree sono rigorosamente vietati i cambi di destinazione d'uso dei suoli se non connessi all'attività agricola e/o eventualmente agrituristica.
4. L'impianto di filari di pioppo non è ammissibile nei tratti di rete di connessione ecologica individuata dal Piano.

In tale classificazione (compensazione ambientale/connessione ecologica) rientra anche l'area in aderenza al Molino della Morte identificata in legenda di Piano con la sigla CA..

5. Tutti gli interventi da realizzarsi nel territorio esterno al centro abitato, devono essere subordinati al rispetto ed alla ricostruzione del reticolo dei corridoi ecologici; pertanto i progetti da sottoporre ad approvazione comunale devono essere corredati di rilievo dello stato di fatto esteso all'intorno più prossimo, atto a documentare la collocazione, i collegamenti ai margini e la quantificazione della dotazione esistente di elementi vegetali minori; anche in questo caso il progetto deve prevedere le opere necessarie a ristabilire tutte le precedenti connessioni ecologiche e/o a crearne di nuove; in particolare, riconoscendo agli elementi vegetali minori un ruolo fondamentale nella realizzazione dei corridoi ecologici, le opere di piantumazione della vegetazione, da collocare all'interno della stessa proprietà fondiaria interessata dall'intervento o ai suoi margini e contorni.
7. La rete ecologica individuata in cartografia di Piano risponde all'adeguamento al PTP in tema di verde e reti ecologiche di cui all'art. 2.8 delle N.T.A. del PTP .

Obiettivi

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 del territorio.

Indirizzi

Lo strumento per la realizzazione e la gestione del progetto di rete ecologica, esteso all'intero territorio, è individuato in un Progetto (strategico) di rilievo provinciale ai sensi dell'art.8 bis della LR 56/77 e successive integrazioni, capace di definire, anche attraverso l'apporto di discipline diverse, le azioni territoriali e contemporaneamente di mettere a punto le necessarie analisi ed azioni sul piano economico e di fattibilità.

Direttive

Alla formazione del Progetto partecipano tutte le componenti territoriali interessate (Comuni, Enti Gestori dei Parchi, Associazioni di categoria, Associazione est Sesia, Associazioni ambientaliste, ecc).

Il PTP delinea la struttura primaria della rete, attribuendo alle aree di elevata naturalità, già definite (Parchi e Riserve regionali, biotopi), il ruolo di capisaldi (matrici naturali) del sistema, ai principali corsi d'acqua naturali (Sesia, Agogna, Terdoppio, Strona, Sizzone, ecc.) e artificiali (canale Cavour e canali storici) il ruolo di corridoi primari, assieme ad alcune direttrici trasversali irrinunciabili.

- 7.1 Il Progetto definisce, anche attraverso successive fasi per singoli ambiti territoriali, in connessione con gli altri strumenti di attuazione previsti dal PTP (Piani Paesistici, Piani Territoriali Operativi, ecc.):
 - la natura e le potenzialità dei diversi ecosistemi che la rete intende connettere attraverso analisi mirate alla conoscenza delle componenti specifiche e alla ricerca degli elementi di compatibilità con le attività antropiche esistenti, al superamento delle eventuali discontinuità e frammentazioni;
 - gli elementi funzionali della rete, diversificati per situazioni e condizioni del territorio, che dovranno essere predisposti al fine di garantire la connessione tra sistemi naturali e sistemi antropici;
 - i principali nodi della rete in particolari situazioni territoriali (addensamenti di fontanili, nodi del sistema delle acque, aree boscate) ove è possibile una sostanziale ricarica degli elementi di naturalità;
 - le condizioni di superamento delle barriere infrastrutturali e di integrazione con i sistemi del verde urbano;
 - le possibilità di stabilire una connessione sinergica tra rete ecologica e rete ecomuseale (percorsi delle tradizioni rurali, della conoscenza della storia e dei manufatti di rilevanza storico-artistica, ecc.)
 - le risorse economiche, gli incentivi, gli accordi di programma, le convenzioni da attivare di volta in volta per garantire la costruzione e la gestione della rete;

- il complesso degli operatori da coinvolgere di volta in volta nella attuazione delle diverse fasi del progetto, i reciproci ruoli e competenze;
- la programmazione temporale delle attuazioni e i gli interventi prioritari.

7.2 Fino alla approvazione del Progetto, il PTP individua i principali elementi della rete:

- per le aste dei principali corsi d'acqua naturali (Sesia Agogna e Terdoppio), esterni a parchi e riserve regionali, si assumono le fasce A e B individuate dal P.S.F.F. (approvato con D.P.C.M. 24/07/98) e dal P.A.I. (approvato con D.P.C.M. del 24/05/01) dell'Autorità di Bacino del fiume Po, come elementi territoriali entro i quali andranno definiti gli spazi necessari alla formazione dei corridoi ecologici ai sensi delle norme contenute negli stessi P.S.F.F. e P.A.I., nonché delle norme di cui al Titolo III delle presenti NTA.
- per le aste dei corsi d'acqua pubblici, compreso il canale Cavour, individuati nella tavola A, ove non espressamente indicato dal Piano, si assumono le fasce di rispetto previste dalla Legge 431/85 (ora art. 146 e seguenti del DL. 490/99).
- per i canali, non compresi negli elenchi di cui al paragrafo precedente, ma individuati cartograficamente dal PTP, la fascia minima prioritaria di rispetto comprende le strade alzaie o i percorsi di servizio per la manutenzione; in loro assenza la fascia minima del bordo del canale deve essere espressamente individuata dalla pianificazione comunale, in sede di formazione dei repertori di cui all'art. 2.3 delle presenti norme. Sarà compito della Provincia garantire la omogeneità delle indicazioni per i comuni interessati;
- i corridoi ecologici trasversali, da rispettare nella formazione degli strumenti urbanistici comunali.

7.4 I Comuni in sede di valutazione di programmi o piani attuativi:

- sono tenuti a prescrivere la inedificabilità degli spazi individuati come prioritari per la formazione della rete ecologica dal PTP;
- nel caso di dimostrata impossibilità di riservare le aree individuate, il Comune può proporre una diversa collocazione della fascia indicata dal PTP, purchè ne sia garantita la continuità. I programmi e i piani in attuazione di PRG vigenti, interessanti aree comprese negli elementi della rete ecologica individuati da PTP, qualora non siano soggetti a VIA, devono comunque essere accompagnati da una esauriente documentazione grafica e fotografica dei possibili impatti sul paesaggio e sull'ambiente e delle condizioni di ripristino della continuità della rete;

8 Nelle presenti norme di seguito inserito l'art 2.10 del PTP "Il paesaggio agrario della pianura" il quale diventa parte integrante delle presenti norme del Prgc 2006.

Obiettivi

Conservare per il lungo periodo le aree agricole di valore per qualità dei suoli, e delle strutture aziendali, promuovere azioni di riqualificazione dell'ambiente e del paesaggio agrario, anche in funzione di ricarica della qualità ambientale degli spazi non costruiti.

Indirizzi

Per le aree agricole di pianura, non sottoposte a pianificazione paesistica (terrazzo di Novara/Vespolate) o territoriale (PTR Ovest Ticino) il PTP promuove azioni di riqualificazione del paesaggio agrario attraverso l'adozione di specifiche normative ad integrazione di Piani di Settore agricolo già avviati dalla Regione (area del riso, distretti del vino) in aree a forte produttività o da avviare nel contesto provinciale (pianura asciutta di Borgomanero e alta pianura della Sesia) in aree a buona produttività, soggette a forte pressione insediativa.

- La riqualificazione del paesaggio della pianura è indirizzata principalmente alla ricostruzione/riprogettazione dei segni territoriali di riferimento della struttura agraria (strade rurali alberate, direttrici dei grandi canali, macchie dei fontanili, ecc.), rappresentativi non solo della tradizione ma anche dell'odierna struttura aziendale, ed alla diversificazione, ove possibile, delle colture.

Direttive

All'interno dei piani di Settore, e comunque in accordo con le aziende agricole operanti e con le associazioni di categoria interessate, devono essere individuate modalità di intervento per la riqualificazione dell'ambiente e del paesaggio anche attraverso l'utilizzo delle misure di riduzione dell'impatto dell'agricoltura previste dai Regolamenti Comunitari, e/o di eventuali convenzioni tipo da proporre alle aziende.

- A cura dei Piani di Settore viene prodotta una valutazione dell'idoneità dell'ambiente ai diversi tipi di sviluppo del sistema produttivo agrario sia in relazione alle qualità paesistiche generali dei siti, sia in relazione agli sviluppi del sistema urbano. In modo particolare vanno verificate le condizioni delle aziende di allevamento, le loro basi alimentari, le modalità di scarico delle deiezioni animali, in modo da sostenere la diversificazione delle colture e limitare la presenza di aziende senza terra.
- I Comuni, nella fase di adeguamento dei Piani Regolatori Generali al PTP, sono tenuti alla conferma degli usi agricoli dei suoli ad alta e buona produttività. Le modificazioni delle destinazioni d'uso di aree agricole, in grado di compromettere o ridurre la capacità produttiva dei suoli e/o di alterare la funzionalità della struttura irrigua, sono subordinate alla dimostrazione del permanere di quote di fabbisogno non altrimenti soddisfacibili e dell'insussistenza di localizzazioni alternative.
- I Comuni sono inoltre tenuti alla definitiva individuazione delle aree destinate alla formazione della rete ecologica principale, e partecipano alla formazione del Progetto di rilievo provinciale di cui all'art. 2.8, con la segnalazione degli elementi di connotazione del paesaggio nella formazione dei repertori e attraverso proposte di corridoi ecologici secondari di collegamento tra il verde urbano, le aree agricole e le aree di tutela naturalistica esistenti.
- La pianificazione comunale deve tendere al recupero delle strutture agricole storiche, sia regolandone i necessari ampliamenti in caso di conferma dell'uso agricolo, sia definendo le condizioni di mutamento di destinazione d'uso per le strutture non più utilizzate, al fine di evitare nuovi insediamenti, anche agricoli, non legati a strutture preesistenti.
- Gli strumenti urbanistici debbono quindi limitare la previsione di nuove aree di espansione che comportino frammentazione insediativa ed elevato consumo di suolo, perseguendo in particolare la riorganizzazione, il completamento e la saturazione di quelle esistenti, nella finalità di compattamento della morfologia insediativa.
- Ai sensi dell'art.2.8 e con le specifiche di cui al comma 3.3 del medesimo articolo, di norma sono considerate inedificabili le aree agricole destinate alla rete ecologica principale fino alla approvazione del Progetto relativo alla Rete Ecologica .
- **Sono sottoposti a tutela, per una fascia di 20 metri attorno alla “testa” e perlomeno ai primi 100 metri di percorso, tutti i fontanili attivi e passibili di recupero, così come individuati dalle tavole di PTP e dalle schede della ricerca effettuata dall'Associazione Est Sesia da completare.**
- Sono altresì sottoposti a tutela i tracciati delle principali rogge irrigue, con esclusione di interventi di tombinatura: in caso di comprovata necessità sono ammessi interventi di deviazione dei tracciati, con obbligo di piantumazione delle sponde.

- Gli strumenti urbanistici dei Comuni a prevalente coltura risicola sono tenuti a riportare nella cartografia di PRGC, con rimando a specifiche norme delle NTA relative, le fasce di rispetto dei centri abitati e degli insediamenti sparsi all'interno delle quali è vietata la coltivazione del riso (così come disposto dal nuovo "Regolamento speciale per la coltivazione del riso" approvato dal Consiglio Provinciale nel 1997); tendenzialmente tali fasce andranno piantumate al fine di creare una sorta di "cintura verde" di contenimento, identificativa dei centri abitati all'interno del paesaggio della piana risicola.

Prescrizioni

In virtù della particolare sensibilità paesistico-ambientale dell'ambito territoriale oggetto del presente articolo, il P.T.P. dispone che ai sensi del 5° comma dell'art. 20 della L.R. 40/98, siano obbligatoriamente sottoposti alla fase di valutazione di impatto ambientale i progetti di cui al n° 28 dell'allegato B2 della citata legge regionale, e di cui al n° 1 dell'allegato B3.

CAPO 4° INDIRIZZI DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PTP)

Art.4.4.1 Ambito di valorizzazione turistico-ricreativa dell'Est-Sesia, sottoposto a specifico P.T.O. (art.4.17 PTP)

Obiettivi

1. Coordinamento delle iniziative promosse a livello locale per lo sviluppo e l'insediamento di attività turistico-ricreative, con particolare riferimento all'attenuazione degli effetti ambientali e all'attuazione di provvedimenti compensativi.

Indirizzi

2. Ai fini del raggiungimento degli obiettivi indicati sopra, l'ambito territoriale corrispondente al territorio dei Comuni di Biandrate, Casalbeltrame, Casalvolone, Landiona, Recetto, S. Nazzaro Sesia, Vicolungo per quanto interessato direttamente e indirettamente da previsioni di insediamento di funzioni turistico-ricreative di interesse sovracomunale, è sottoposto a P.T.O. (Progetto Territoriale Operativo), da formarsi e approvarsi da parte della Provincia di Novara ai sensi delle disposizioni contenute nella L.R. 56/77 e s.m.i., con il concorso dei Comuni interessati.

Direttive

3. Il territorio individuato ed assoggettato alla formazione di P.T.O. potrà essere oggetto di modificazione del perimetro mediante specifico "accordo di pianificazione" coordinato dalla Provincia di Novara, purché non vengano contestualmente estese le localizzazioni di aree di possibile insediamento delle funzioni turistico-ricreative.

- 3.1. Il P.T.O. deve contenere una specifica valutazione preliminare delle reti infrastrutturali, in particolare per la determinazione del livello di adeguatezza, ovvero delle esigenze di adeguamento, soprattutto per quanto concerne l'accessibilità e la mobilità interna;
- 3.2. Il P.T.O. deve contenere uno studio preliminare di valutazione di impatto ambientale con particolare riferimento agli effetti di eventuali emissioni, all'inserimento degli interventi nel contesto territoriale di valore ed interesse di testimonianza del "paesaggio agrario", introducendo specifiche previsioni per l'attenuazione dell'impatto visivo e all'incidenza sul quadro socio-economico locale.
- 3.3. Il P.T.O. deve altresì contenere una specifica individuazione di una rete di "percorsi" di valorizzazione e connessione dei beni architettonici-culturali e delle risorse paesistico-ambientali presenti in loco, adeguatamente strutturati su di una rete di attività agrituristiche; tali percorsi dovranno in particolare connettere gli ambiti di "elevata naturalità" delle aree protette del Sesia e della Palude di Casalbeltrame, oltreché agli insediamenti presenti e/o previsti in loco, anche con il settore occidentale del Comune di Novara.

Prescrizioni

- 4. Ogni previsione di insediamento di attività turistico ricreative eccedente quanto pervisto dai P.R.G.C. vigenti o in itinere alla data di approvazione del P.T.P., è subordinata alla preventiva formazione del P.T.O.
 - 4.1 Gli insediamenti di carattere turistico-ricreativo non potranno essere localizzati su aree classificate ai sensi dei precedenti articoli 2.1, 2.4 e 2.8 delle NTA del PTP.
 - 4.2 I terreni classificati dagli strumenti urbanistici vigenti di elevato valore agricolo, sono preservati per tale funzione e non possono essere destinati ad insediamenti turistico-ricreativi, salvo per quanto riguarda la realizzazione di infrastrutture a rete.

TITOLO V
ATTUAZIONE DEL PIANO

CAPO 1° STRUMENTI URBANISTICI E AMMINISTRATIVI

Art.5.1.1 Modalità di attuazione del PRGC

1. Le previsioni di PRGC trovano attuazione, nell'arco temporale di validità dello stesso strumento urbanistico, mediante interventi, di carattere pubblico e privato, diretti o, per gli ambiti espressamente indicati nelle cartografie e in normativa, subordinati alla preventiva formazione ed approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.
2. L'Amministrazione potrà comunque deliberare la formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi, sia pubblici che di iniziativa privata, in ogni parte del territorio comunale, anche se non espressamente previsti in PRGC.

Art.5.1.2 Strumenti Urbanistici Esecutivi

1. Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE), di iniziativa pubblica e privata, previsti per l'attuazione del PRGC, fanno riferimento immediato per i contenuti, gli elaborati, la formazione, l'approvazione e l'efficacia, alla normativa regionale e nazionale vigente.
2. Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE), se richiesto dalla normativa di riferimento, dovranno prevedere un atto di convenzione tra l'Amministrazione Comunale ed il soggetto titolare dell'intervento, con i contenuti di cui alla LR 56/77 smi, art. 45 e con le precisazioni indicate al successivo art. 5.1.4 NTA.
3. L'Amministrazione Comunale, in assenza di puntuali perimetrazioni nelle Tavole di progetto di PRGC, può imporre obbligatoriamente la formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE), nei seguenti casi:
 - quando sia prevista la realizzazione, contemporanea o successiva, di più edifici su di un'area omogenea, indipendentemente dal tipo di frazionamento fondiario o dal numero di proprietari, e si renda di conseguenza necessaria la predisposizione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie adeguate alla dimensione complessiva dell'intervento;
 - quando l'area su cui si intende edificare non sia dotata di una rete viaria esistente, sia pubblica che privata, tale da garantire accessi diretti e convenienti alle aree di pertinenza dei singoli edifici; in questi casi il SUE dovrà comprendere le aree necessarie alla formazione della rete viaria di distribuzione ed accesso ai singoli edifici;
 - quando le opere di allacciamento, alle reti di distribuzione dei servizi pubblici, da predisporre per l'area su cui si intende edificare, interessano altre aree edificabili contermini o vicine; in tal caso il SUE dovrà essere esteso a tali aree.
4. Nei casi specificati al comma precedente, la perimetrazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE) sarà determinata dall'Amministrazione Comunale, sulla base di criteri riferiti alla interdipendenza urbanistico-funzionale delle aree, di organico inserimento ambientale o di semplice regolarità planimetrica dell'intervento, di una razionale attuazione delle infrastrutture e dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria nel quadro complessivo delle previsioni di PRGC.
5. Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE) debbono prevedere la cessione delle aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico, di cui al Titolo III, capo 2°, NTA, nella quantità prevista per ogni ambito omogeneo normato o già perimetrato nelle cartografie di PRGC.

6. Le aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico, di cui al precedente comma 5, potranno variare di localizzazione o di conformazione all'interno della perimetrazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE) a condizione che venga mantenuta la loro superficie complessiva e che venga mantenuta l'accessibilità diretta dalla viabilità pubblica.

Art.5.1.3 Intervento edilizio diretto

1. Per Intervento edilizio diretto si intende ogni tipo di attività comportante la trasformazione urbanistica ed edilizia, il mantenimento degli immobili, la modifica delle destinazioni d'uso e la utilizzazione delle risorse naturali, non subordinato alla preventiva approvazione di SUE ed attuabile con singolo titolo abilitativo su richiesta degli aventi titolo, con le modalità previste dalla legislazione regionale e nazionale vigente.
2. Ogni attività comportante la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è subordinata a specifico titolo abilitativo ed alla relativa corresponsione di un contributo (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione), salvo i casi in cui è prevista l'esenzione parziale o totale.

Art.5.1.4 Convenzioni e Atti d'obbligo

1. La realizzazione degli interventi, quando previsti dal PRGC o quando presentino particolari complessità, ovvero siano necessarie opere infrastrutturali che eccedono il semplice allacciamento alle reti di distribuzione delle utenze pubbliche esistenti o il coordinamento tra operatori pubblici e privati, dovrà essere sottoposta a convenzionamento o ad atto d'obbligo unilaterale, sulla base delle disposizioni indicate dalle vigenti leggi nazionali e regionali.
2. L'atto di convenzione tra l'Amministrazione Comunale ed il titolare dell'intervento, e l'atto d'obbligo unilaterale, sostitutivo dell'atto di convenzione, devono essere redatti in conformità agli schemi tipo predisposti dalla Regione e contenere:
 - a. Gli elementi progettuali dell'intervento e le caratteristiche tipologiche e costruttive delle opere previste;
 - b. L'indicazione vincolante delle destinazioni d'uso previste per l'intervento;
 - c. I termini previsti di inizio e di ultimazione dei lavori;
 - d. La cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - e. La descrizione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per le quali è prevista la diretta realizzazione da parte del concessionario, con le relative garanzie finanziarie per un importo pari al costo delle opere stesse maggiorato degli aumenti prevedibili nel periodo di realizzazione, e le modalità per il loro trasferimento al Comune e/o per l'asservimento ad uso pubblico;
 - f. La determinazione del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, dedotta l'eventuale quota corrispondente alle opere di cui al precedente punto e;
 - g. Le sanzioni convenzionali per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nell'atto di convenzione.
3. Nel caso lo Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE) preveda interventi di Restauro (R), Risanamento Conservativo (RC) e Ristrutturazione di edifici destinati ad usi residenziali, con particolare riguardo agli ambiti dei Nuclei di Antica Formazione (NAF, art. 3.3.4) e delle Aree residenziali di recupero (art. 3.3.5), la convenzione, con riferimento alla LR 56/77 smi, art. 45,

comma 2, può stabilire i criteri per la determinazione e la revisione dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione degli edifici oggetto dell'intervento; in tal caso si farà riferimento alla legge 10/77, art. 7, e, ove del caso, gli esoneri di cui all'art. 9, lettera b).

4. Nel caso di SUE finalizzati al riutilizzo di aree produttive (industriali, artigianali ed agricole) dismesse o residue dal trasferimento, in altra area, delle attività esistenti, di cui alla LR 56/77 smi, art. 26, comma 3, l'atto di convenzione, oltre ai contenuti di cui al precedente comma 2, dovrà prevedere:
 - a) Le modalità per la definizione del valore delle proprietà immobiliari interessate nei termini idonei a garantire condizioni globali di equilibrio economico dell'intervento;
 - b) Le modalità previste per il trasferimento delle attività, ove previsto, nonché gli obblighi assunti, a tale proposito, dal concessionario e le relative garanzie;
 - c) Le modalità di trasferimento all'Amministrazione Comunale, o ad altri Enti pubblici, degli eventuali edifici dismessi da destinare a servizi pubblici;
 - d) I criteri generali per la bonifica ambientale delle aree dismesse ed ogni altra garanzia atta a mantenere l'intervento negli obiettivi generali del PRGC.

CAPO 2° DISPOSIZIONI FINALI E NORME TRANSITORIE

Art.5.2.1 Varianti al PRGC

1. Gli interventi non previsti dal PRGC, se ritenuti dall'Amministrazione Comunale compatibili con gli obiettivi generali di Piano, sono assentibili esclusivamente previa Variante del PRGC stesso, nelle forme e con le procedure previste dalla LR 56/77 smi, art. 17.
2. Gli interventi in Variante del PRGC ai sensi della legge 1/78 "Accelerazione delle procedure per la esecuzione di opere pubbliche e di impianti e costruzioni industriali", sono regolati dalle disposizioni contenute nella Circolare del Presidente della Giunta Regionale del 18.07.1989, n. 16/URE.
3. Non costituiscono Variante al PRGC le determinazioni, modificazioni, adeguamenti e la correzioni di errori materiali di cui alla LR 56/77 smi, art. 17, comma 8:

Art.5.2.2 Richiamo a disposizioni di legge

1. Le prescrizioni contenute nelle presenti NTA, o in altri elaborati di PRGC, dovranno intendersi modificate a seguito dell'entrata in vigore di norme di legge, statali e/o regionali, contenenti diverse prescrizioni dichiarate prevalenti.

Art.5.2.3 Norme transitorie

1. Nel periodo intercorrente tra l'adozione del progetto preliminare e la definitiva approvazione del presente PRGC, si applicano le seguenti disposizioni transitorie:
 - a) le aree assoggettate a S.U.E. già approvati alla data di adozione del progetto preliminare del presente PRGC, sono regolate dalle disposizioni dei S.U.E. stessi sino alla loro scadenza; successivamente tali aree saranno assoggettate alle prescrizioni del PRGC allora vigente;
 - b) rimangono valide le autorizzazioni e le concessioni edilizie già rilasciate alla data di adozione del presente PRGC; qualora le stesse fossero in contrasto con le prescrizioni del presente PRGC, ma i relativi lavori fossero già stati iniziati e siano ultimati entro il termine perentorio di tre anni, rimangono ugualmente valide: successivamente le aree interessate saranno comunque assoggettate alle prescrizioni del PRGC allora vigente.

Allegati

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E ALLEGATI TECNICO A1
(Pubblicati sul .U. n.22 del 30.05.2019)

***ACCORDO DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
TRA LA REGIONE PIEMONTE,
LE PROVINCE DI NOVARA E VERCELLI
I COMUNI DI BORGO VERCELLI, CASALINO E CASALVOLONE,
FINALIZZATO AL POTENZIAMENTO DI UN POLO INDUSTRIALE
DI LIVELLO INTER-PROVINCIALE***

Accordo di pianificazione territoriale tra la Regione Piemonte, le Province di Novara e Vercelli e i Comuni di Borgo Vercelli, Casalino e Casalvolone, finalizzato al potenziamento di un polo industriale di livello inter-provinciale

Premesso che:

l'articolo 19 ter della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 "Tutela ed uso del suolo" riconosce l'Accordo territoriale come lo strumento negoziale che la Regione, la Provincia, la Città Metropolitana e i Comuni possono utilizzare *"per l'attuazione di politiche territoriali e paesaggistiche di livello sovracomunale, la modifica e l'integrazione della pianificazione di livello territoriale o per la definizione di assetti strutturali di livello sovracomunale, in attuazione delle politiche territoriali regionali, provinciali e metropolitane"* e per definire gli interventi di livello sovracomunale da realizzare in un arco temporale definito;

l'Accordo di pianificazione territoriale (di seguito Accordo) definisce l'organizzazione territoriale del polo industriale di livello inter-provinciale dei Comuni di Borgo Vercelli, Casalino e Casalvolone e persegue i seguenti obiettivi generali:

- garantire una pianificazione e una progettazione organica e unitaria del polo industriale;
- qualificare l'offerta insediativa dell'ambito produttivo sovracomunale e assicurare la realizzazione di insediamenti produttivi ispirati a principi di sostenibilità ambientale e paesaggistica e connotati da elevati standard qualitativi;
- garantire la complessiva mitigazione e compensazione degli impatti sul sistema ambientale e paesaggistico sovracomunale;
- assicurare un'equa distribuzione dei vantaggi e degli svantaggi economici connessi allo sviluppo e alla trasformazione degli ambiti produttivi tra tutte le Amministrazioni comunali aderenti all'Accordo, tramite l'applicazione del principio di perequazione territoriale;

l'ambito territoriale interessato dalla presente iniziativa si colloca nella porzione meridionale del quadrante nord-est del Piemonte nei Comuni di Borgo Vercelli, Casalino e Casalvolone, in una zona di bassa pianura agricola, esterna ai nuclei abitati, posta a cerniera fra le Province di Novara e Vercelli e inclusa tra il corso del Po e l'asse delle comunicazioni Torino-Milano;

lo scenario amministrativo complesso, connotato da numerosi attori istituzionali con proprie competenze in materia pianificatoria, ha prodotto processi di trasformazione del territorio circoscritti ai limiti amministrativi e caratterizzati, talvolta, da una visione parziale e settoriale, non sempre coerente con un disegno d'insieme unitario e organico;

la scelta di potenziare l'intero sistema economico del quadrante si è manifestata sin dagli anni 2000 con la formazione di due Piani Regolatori Comunali (Borgo Vercelli nel 2013 e Casalino nel 2015) comprendenti previsioni produttive eccedenti le soglie del consumo di suolo ammesse dal Piano Territoriale Regionale (PTR);

la Regione, in sede di approvazione degli strumenti urbanistici suddetti, con modifiche introdotte d'ufficio, ha ridotto le superfici territoriali proposte a destinazione produttiva da

circa 470.000 mq a 258.000 mq, per il Comune di Borgo Vercelli, e da circa 630.000 mq a 467.000 mq, per il Comune di Casalino; inoltre ha stabilito che l'attuazione del polo industriale dovesse essere vincolata alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi e, secondo quanto disposto dall'art. 32 delle NdA del PRGC del Comune di Borgo Vercelli (approvato con d.g.r. n. 24-6190 del 29.07.2013) e dall'art. 3.5.3 delle NTA del PRGC del Comune di Casalino (approvato con d.g.r. n. 29-1064 del 16.02.2015), subordinata alla condivisione di un Accordo di pianificazione territoriale, anche con il Comune di Casalvolone, così come definito ai sensi del comma 11 dell'art. 31 delle Norme di Attuazione del PTR e finalizzato a consentire il superamento della soglia del consumo di suolo prevista dal comma 10 del medesimo articolo;

l'Accordo risponde all'esigenza di ricondurre le pianificazioni locali a un progetto unitario di livello intercomunale;

l'attuazione del presente Accordo persegue il potenziamento delle realtà produttive attive sui territori dei Comuni sottoscrittori, con la formazione di un polo industriale di livello inter-provinciale, i cui principali punti di forza risiedono nelle potenzialità del sistema infrastrutturale esistente (Autostrada dei Trafori A26 e linea ferroviaria Torino-Milano) e nella vicinanza ai centri urbani di Novara e Vercelli.

Considerato che:

le Amministrazioni coinvolte, preso atto del mutato quadro normativo e pianificatorio vigente, pur confermando gli impegni reciprocamente assunti, hanno ridefinito, nel corso di numerosi incontri interlocutori, le condizioni cui deve ottemperare l'attuazione del polo industriale di livello inter-provinciale oggetto dell'Accordo.

Tali condizioni prevedono in sintesi:

- per quanto riguarda l'assetto urbanistico:
 - la realizzazione del polo industriale deve avvenire per comparti funzionali, secondo una graduale e progressiva occupazione delle superfici edificabili;
 - la sequenza attuativa deve muovere dai comparti contigui ai lotti già edificati e procedere per adiacenze successive;
 - per garantire un'organica definizione formale dei margini urbanizzati e contenere i processi di dispersione insediativa devono essere evitati interventi episodici o di compromissione parziale del suolo;
 - ciascun comparto funzionale deve essere attuato contestualmente alla realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione e deve contemplare un corretto sistema di accesso e di distribuzione interna;
 - ciascun comparto funzionale deve prevedere la formazione di strumenti urbanistici esecutivi, soggetti a fase di valutazione della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS);
 - viene istituita una Commissione Tecnica per l'attuazione e la vigilanza dell'iniziativa, nonché per l'eventuale variazione dei perimetri dei singoli comparti funzionali;
 - la realizzazione di ciascun comparto funzionale non deve compromettere o modificare lo stato delle aree esterne al comparto stesso; in queste ultime, fino all'attuazione di

nuovi comparti, deve essere consentito l'ordinario e agevole svolgimento delle attività in atto, con particolare riferimento a quelle agricole;

- l'attuazione di ciascun comparto funzionale deve garantire l'ottimale collegamento in totale sicurezza alle aree produttive e il relativo accesso dalla viabilità principale; deve inoltre tenere in considerazione e raccordarsi con le eventuali previsioni di potenziamento dell'attuale S.P. 11 nel tratto che collega il capoluogo vercellese a quello novarese che non contemplano nella porzione interferente le aree produttive oggetto di accordo intersezioni a raso ma accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione;
- si deve inoltre prevedere l'adeguamento del tratto di S.P. 11 "Padana Superiore" sotteso tra l'intersezione a livelli sfalsati con la S.P. 11 bis - abitato di Borgo Vercelli e lo svincolo autostradale del Casello di "Vercelli Est" in modo da rendere costante la sezione stradale, all'attualità ridotta rispetto ai due tratti di tangenziale posti agli estremi del suddetto tratto. L'adeguamento stradale dovrà necessariamente ricomprendere la razionalizzazione dell'accesso presente e contestualmente l'adeguamento dell'intersezione della strada comunale proveniente dal PIP, oggi chiuso, per effetto dell'attuale sezione ridotta.
- per quanto riguarda la qualità ambientale e paesaggistica:
 - la progettazione di ciascun comparto deve ispirarsi a principi di sostenibilità ambientale e paesaggistica, idonei a garantire la realizzazione di insediamenti produttivi di nuova concezione, connotati da elevati standard qualitativi;
 - specifica attenzione deve essere posta ai temi dell'efficientamento energetico, della minimizzazione dei consumi di risorse limitate, del controllo delle emissioni, della corretta gestione dei rifiuti, della definizione formale e architettonica dei volumi e degli spazi liberi, dell'integrazione nel contesto paesaggistico, della sperimentazione di soluzioni tecnologiche innovative e della complessiva mitigazione e compensazione degli impatti sul sistema ambientale e paesaggistico sovralocale;
 - la realizzazione dei singoli comparti deve contemplare la messa in opera di adeguate misure di mitigazione, da realizzarsi contestualmente agli interventi, nonché di misure di compensazione; entrambe tali tipologie di opere devono essere definite in coerenza con i criteri specificati nell'Allegato Tecnico al punto "Misure di mitigazione e compensazione"; la Convenzione degli strumenti urbanistici esecutivi preposti all'attuazione di ciascun comparto deve puntualizzare i criteri e le modalità operative per l'attuazione di tali misure, nonché i tempi di realizzazione delle opere di compensazione, se non contestuali all'attuazione dei comparti funzionali;
 - fermo restando il rispetto delle norme vigenti, occorre che gli interventi di nuova realizzazione consentano il raggiungimento del punteggio 2,5 del sistema di valutazione della sostenibilità degli edifici denominato "Protocollo ITACA - Regione Piemonte - Edifici", vigente alla data di richiesta o di presentazione del titolo abilitativo edilizio di ogni singolo edificio.

Dato atto che:

l'Accordo non si configura come nuovo strumento di pianificazione, ma è finalizzato a garantire l'attuazione organica e integrata del polo industriale di livello inter-provinciale,

armonizzandone le scelte progettuali e orientandole a principi di sostenibilità ambientale e paesaggistica;

l'Accordo ha validità quinquennale a far data dalla sua sottoscrizione;

decorsi due anni dalla sottoscrizione non possono essere presentati nuovi strumenti urbanistici esecutivi relativi a comparti non ancora coinvolti nel processo di pianificazione esecutiva;

trascorso il suddetto biennio i Comuni si impegnano a ricondurre a destinazione agricola le porzioni di territorio non ancora interessate da strumenti urbanistici esecutivi, mediante variante urbanistica.

Preso atto che:

il Comune di Casalvolone ha in itinere un procedimento urbanistico di Variante Strutturale, ai sensi della legge regionale n. 56/1977, specifica per gli ambiti interessati dal presente Accordo.

Visti:

- la legge n. 241/90 "*Nuove norme sul procedimento amministrativo*", art. 15;
- il decreto legislativo n. 152/2006 "*Norme in materia ambientale*";
- la legge regionale n. 56/1977 "*Tutela e uso del suolo*", art. 19 ter;
- il Piano Territoriale Regionale (PTR), approvato con d.c.r. n. 122-29783 del 21.07.2011;
- il Piano Paesaggistico Regionale (PPR), approvato con d.c.r. n. 233-35836 del 3.10.2017;
- il Piano Territoriale Provinciale (PTP) della Provincia di Novara, approvato con d.c.r. n. 383-28587 del 5.10.2004;
- il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di Vercelli, approvato con d.c.r. n. 240-8812 del 24.02.2009;
- il Piano Regolatore del Comune di Borgo Vercelli, approvato con d.g.r. n. 24-6190 del 29.07.2013;
- il Piano Regolatore del Comune di Casalino, approvato con d.g.r. n. 29-1064 del 16.02.2015.

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO

La Regione Piemonte, rappresentata dall'Assessore Alberto Valmaggia, domiciliato per la carica in Piazza Castello, n. 165 - Torino;

La Provincia di Novara, rappresentata dal Presidente della Provincia Federico Binatti, domiciliato per la carica in Piazza Matteotti, n. 1 - Novara;

La Provincia di Vercelli, rappresentata dal Presidente della Provincia Carlo Riva Vercellotti, domiciliato per la carica in Via San Cristoforo, n. 3 - Vercelli;

Il Comune di Borgo Vercelli, rappresentato dal Sindaco Mario Demagistri, domiciliato per la carica in Piazza XX Settembre, n. 2 - Borgo Vercelli;

Il Comune di Casalino, rappresentato dal Sindaco Sergio Ferrari, domiciliato per la carica in Via San Pietro, n. 3 - Casalino;

Il Comune di Casalvolone, rappresentato dal Sindaco Ezio Piantanida, domiciliato per la carica in Via Roma, n. 81 - Casalvolone;

convengono e sottoscrivono il seguente Accordo di pianificazione territoriale.

Articolo 1

Oggetto

Le premesse e l'Allegato Tecnico costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo.

L'Accordo ha come finalità il potenziamento di un polo industriale di livello inter-provinciale localizzato nella porzione meridionale del quadrante nord-est del Piemonte, nei comuni di Borgo Vercelli, Casalino e Casalvolone, in una zona di bassa pianura agricola, esterna ai nuclei abitati, posta a cerniera fra le province di Novara e Vercelli e inclusa tra il corso del Po e l'asse delle comunicazioni Torino-Milano.

Articolo 2

Modalità di attuazione

Le modalità di attuazione dell'Accordo discendono dalle previsioni urbanistiche vigenti dei comuni di Borgo Vercelli e Casalino e da una proposta di variante al PRGC del comune di Casalvolone, attualmente in itinere; esse perseguono il potenziamento delle realtà produttive attive sui territori dei Comuni sottoscrittori, con la formazione di un polo industriale di livello inter-provinciale, organizzato in coerenza con le indicazioni riportate nell'Allegato Tecnico.-

Condizioni da rispettare per il potenziamento del polo produttivo sono:

- per quanto riguarda l'assetto urbanistico:
 - la realizzazione del polo industriale deve avvenire per comparti funzionali, secondo una graduale e progressiva occupazione delle superfici edificabili. La sequenza attuativa deve muovere dai comparti contigui ai lotti già edificati e procedere per adiacenze successive. Per garantire un'organica definizione formale dei margini urbanizzati e contenere i processi di dispersione insediativa devono essere evitati interventi episodici o di compromissione parziale del suolo;
 - ciascun comparto funzionale deve essere attuato contestualmente alla realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione e deve contemplare un corretto sistema di accesso e di distribuzione interna, previa verifica dei flussi di traffico della viabilità esistente;
 - ciascun comparto funzionale deve prevedere la formazione di strumenti urbanistici esecutivi, soggetti a fase di valutazione della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS);
 - ai fini della conformità urbanistica, l'eventuale variazione dei singoli comparti funzionali sarà assunta, previo parere favorevole della Commissione Tecnica di cui all'articolo 6, con deliberazione del Consiglio Comunale interessato, ai sensi dell'art. 17, comma 12, lettera c. della legge regionale n. 56/1977;
 - la realizzazione di ciascun comparto non deve compromettere o modificare lo stato delle aree esterne al comparto stesso; in queste ultime, fino all'attuazione di nuovi comparti funzionali, deve essere consentito l'ordinario e agevole svolgimento delle attività in atto, con particolare riferimento a quelle agricole;

- l'attuazione di ciascun comparto funzionale deve garantire l'ottimale collegamento in totale sicurezza alle aree produttive e il relativo accesso dalla viabilità principale; deve inoltre tenere in considerazione e raccordarsi con le eventuali previsioni di potenziamento dell'attuale S.P. 11 nel tratto che collega il capoluogo vercellese a quello novarese che non contemplano nella porzione interferente le aree produttive oggetto di accordo intersezioni a raso ma accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione;
- si deve inoltre prevedere l'adeguamento del tratto di S.P. 11 "Padana Superiore" sotteso tra l'intersezione a livelli sfalsati con la S.P. 11 bis - abitato di Borgo Vercelli e lo svincolo autostradale del Casello di "Vercelli Est" in modo da rendere costante la sezione stradale, all'attualità ridotta rispetto ai due tratti di tangenziale posti agli estremi del suddetto tratto. L'adeguamento stradale dovrà necessariamente ricomprendere la razionalizzazione dell'accesso presente e contestualmente l'adeguamento dell'intersezione della strada comunale proveniente dal PIP, oggi chiuso, per effetto dell'attuale sezione ridotta.
- per quanto riguarda la qualità ambientale e paesaggistica:
 - la progettazione di ciascun comparto deve ispirarsi a principi di sostenibilità ambientale e paesaggistica, idonei a garantire la realizzazione di insediamenti produttivi di nuova concezione, connotati da elevati standard qualitativi;
 - specifica attenzione deve essere posta ai temi dell'efficientamento energetico, della minimizzazione dei consumi di risorse limitate, del controllo delle emissioni, della corretta gestione dei rifiuti, della definizione formale e architettonica dei volumi e degli spazi liberi, dell'integrazione nel contesto paesaggistico, della sperimentazione di soluzioni tecnologiche innovative e della complessiva mitigazione e compensazione degli impatti sul sistema ambientale e paesaggistico sovralocale;
 - la realizzazione dei singoli comparti deve contemplare la messa in opera di adeguate misure di mitigazione, da realizzarsi contestualmente agli interventi, nonché di misure di compensazione; entrambe tali tipologie di opere devono essere definite in coerenza con i criteri specificati nell'Allegato Tecnico al punto "Misure di mitigazione e compensazione"; la Convenzione degli strumenti urbanistici esecutivi preposti all'attuazione di ciascun comparto deve puntualizzare i criteri e le modalità operative per l'attuazione di tali misure, nonché i tempi di realizzazione delle opere di compensazione, se non contestuali all'attuazione dei comparti funzionali;
 - fermo restando il rispetto delle norme vigenti, occorre che gli interventi di nuova realizzazione consentano il raggiungimento del punteggio 2,5 del sistema di valutazione della sostenibilità degli edifici denominato "Protocollo ITACA - Regione Piemonte - Edifici", vigente alla data di richiesta o di presentazione del titolo abilitativo edilizio di ogni singolo edificio.

Articolo 3

Sistema perequativo

I Comuni, in coerenza con gli articoli 19bis e 19 ter, comma 5, della legge regionale n.

56/1977, condividono l'equa ripartizione degli oneri e dei benefici derivanti da scelte urbanistiche di sviluppo di rilievo sovracomunale, al fine di ottimizzare gli effetti sulle finanze dei Comuni e di risolvere congiuntamente le problematiche relative alla realizzazione di opere di rilievo sovracomunale.

A tal fine, successivamente alla stipula dell'Accordo, si impegnano a istituire con apposito atto il "Fondo di perequazione" relativo allo sviluppo del sistema produttivo; a tale scopo concordano le modalità di versamento degli oneri e ne programmano in maniera unitaria l'utilizzo per il finanziamento degli impianti, delle infrastrutture e dei servizi necessari, indipendentemente dalla collocazione degli stessi anche al di fuori dei confini amministrativi del Comune nel cui territorio è localizzata l'area produttiva. Il fondo di perequazione contiene anche le risorse derivanti dalle eventuali monetizzazioni delle compensazioni ambientali ai fini della loro realizzazione.

Articolo 4

Mitigazioni e compensazioni

L'attuazione di ciascun comparto funzionale deve essere vincolata alla previsione e alla realizzazione di adeguate misure di mitigazione e compensazione, finalizzate alla rigenerazione dei valori ambientali e paesaggistici compromessi.

Le misure di mitigazione identificano interventi complementari a una trasformazione urbanistica, volti a ridurre e contenere gli effetti negativi, diretti o indiretti, sulle componenti ambientali, da realizzarsi contestualmente alla trasformazione stessa, al fine di assicurare il maggior grado possibile di biodiversità, di connettività ecologica e di qualità ambientale e paesaggistica dei luoghi interessati e del contesto territoriale coinvolto.

Le misure di compensazione identificano interventi diretti a recuperare, ripristinare o migliorare, in maniera proporzionale all'entità dell'impatto prodotto da una trasformazione urbanistica, la funzionalità ecosistemica del suolo già impermeabilizzato o ambientalmente compromesso, il livello di biodiversità e di connettività ecologica e la qualità del sistema paesaggistico, nonché tutti gli interventi diretti a migliorare o ripristinare i valori ambientali, in senso più ampio, sia di siti già infrastrutturati, sia delle superfici libere presenti.

L'individuazione e la definizione delle suddette misure deve ottemperare ai requisiti definiti nell'Allegato Tecnico al punto "Misure di mitigazione e compensazione".

Articolo 5

Impegni

L'Accordo individua gli adempimenti posti in capo a ciascun soggetto al fine di consentire il perseguimento degli obiettivi prefissati e la coordinata attuazione delle azioni.

I soggetti sottoscrittori, si impegnano, per quanto di loro competenza a dare attuazione alla

presente iniziativa come nel seguito indicato:

- la Regione si impegna a fornire consulenza alle Province e ai Comuni per l'attuazione dell'Accordo;
- le Province di Novara e Vercelli e i Comuni di Borgo Vercelli, Casalino e Casalvolone si impegnano a costituire la Commissione Tecnica di cui all'art. 6 e ad assolvere ai compiti ad essa assegnati;
- le Province di Novara e Vercelli si impegnano, per quanto di competenza, a verificare e condividere le modalità di attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi, anche in relazione agli esiti delle procedure di VAS; in particolare devono contribuire a definire e verificare le condizioni di fattibilità delle misure di compensazione a carattere locale e sovralocale;
- i Comuni di Borgo Vercelli, Casalino e Casalvolone (fatta salva, per quest'ultimo, la conclusione della variante strutturale in itinere), nel periodo di validità dell'Accordo si impegnano a non adottare varianti urbanistiche che comportino consumo di suolo libero;
- il Comune di Casalvolone si impegna a riattivare le procedure per l'approvazione della variante strutturale relativa all'ambito oggetto dell'Accordo;
- i Comuni sottoscrittori si impegnano:
 - a verificare che le modalità di realizzazione dei singoli comparti funzionali e delle relative opere di mitigazione e compensazione siano conformi a quanto approvato negli strumenti urbanistici esecutivi e nei loro progetti attuativi e a vigilare sulla loro compiuta attuazione;
 - a quantificare e verificare la copertura finanziaria delle opere di compensazione e ad assicurare la corretta gestione dell'eventuale fondo a tal fine istituito;
 - a sovrintendere al monitoraggio degli interventi oggetto dell'Accordo, ivi compreso il monitoraggio delle opere di compensazione, valutandone la rispondenza agli obiettivi di rigenerazione del sistema ambientale e paesaggistico interessato dal potenziamento del polo industriale, nonché l'evoluzione nel tempo.

Articolo 6

Commissione Tecnica per l'attuazione e la vigilanza

Al fine di facilitare la realizzazione delle previsioni dell'Accordo e il coordinamento tra gli Enti coinvolti è istituita una Commissione Tecnica per l'attuazione e la vigilanza composta dai rappresentanti delle Province e dei Comuni sottoscrittori.

Tale commissione rimane in carica fino alla completa realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica, nonché della messa in opera delle relative misure di compensazione.

È compito della Commissione Tecnica:

- definire i comparti funzionali con cui deve avvenire la realizzazione del polo industriale;
- sovrintendere all'eventuale variazione dei singoli comparti funzionali che articolano il polo

industriale;

- esercitare un controllo qualitativo volto a indirizzare la pianificazione degli strumenti urbanistici esecutivi preposti all'attuazione dei comparti funzionali e la progettazione dei singoli interventi al fine di assicurare la realizzazione di insediamenti produttivi connotati da elevati standard qualitativi;
- verificare la conformità degli strumenti urbanistici esecutivi e dei relativi progetti attuativi ai disposti dell'Accordo e alle indicazioni a carattere prescrittivo definite nell'Allegato Tecnico;
- verificare l'adeguatezza degli interventi di compensazione individuati per ciascun comparto funzionale, nonché la loro conformità ai requisiti definiti nell'Allegato Tecnico;
- vigilare sulla sollecita e corretta attuazione dell'Accordo, nel rispetto degli indirizzi, dei tempi e degli impegni dei sottoscrittori; a questo scopo la Commissione Tecnica individua un percorso di monitoraggio delle procedure e rendiconta annualmente gli esiti raggiunti. In particolare la valutazione deve riguardare gli impegni per la costituzione e la gestione del Fondo di perequazione, nonché la verifica dell'attuazione delle opere di carattere sovracomunale;
- risolvere le eventuali criticità di fatto e di diritto che si frappongono all'attuazione degli impegni sottoscritti e definire le opportune soluzioni;
- sanare bonariamente tutte le controversie che dovessero insorgere tra le Parti in ordine all'interpretazione e all'attuazione dell'Accordo.

La Commissione Tecnica riferisce annualmente alla Regione in merito allo stato di avanzamento dell'Accordo, mediante la predisposizione di apposita relazione da illustrare in seduta plenaria tra i sottoscrittori dell'Accordo stesso.

Articolo 7

Validità

L'Accordo ha validità quinquennale a far data dalla sua sottoscrizione.

Decorsi due anni dalla sottoscrizione non possono essere presentati nuovi strumenti urbanistici esecutivi relativi a comparti non ancora coinvolti nel processo di pianificazione esecutiva.

Trascorso il suddetto biennio i Comuni si impegnano a ricondurre a destinazione agricola le porzioni di territorio non ancora interessate da strumenti urbanistici esecutivi, mediante variante urbanistica.

Articolo 8

Modifiche

L'Accordo può essere modificato e integrato su proposta di uno dei soggetti firmatari.

Le eventuali modifiche e integrazioni devono essere predisposte con il consenso unanime dei soggetti sottoscrittori dell'Accordo, con le stesse procedure previste per la sua promozione, definizione, formazione, approvazione e sottoscrizione.

Articolo 9 Controversie

Eventuali controversie tra le parti in ordine all'interpretazione e attuazione dei contenuti dell'Accordo non ne sospenderanno l'esecuzione e saranno preliminarmente esaminate dalla Commissione Tecnica.

Ogni controversia derivante dall'esecuzione del presente Accordo, che non venga risolta bonariamente dalla Commissione Tecnica, sarà demandata alla giurisdizione del TAR competente per territorio.

Articolo 10 Approvazione e adempimenti conseguenti

L'Accordo è condiviso in linea tecnica, approvato con deliberazione dell'Organo competente di ogni singolo Ente territoriale e sottoscritto dai rappresentanti legali delle Amministrazioni.

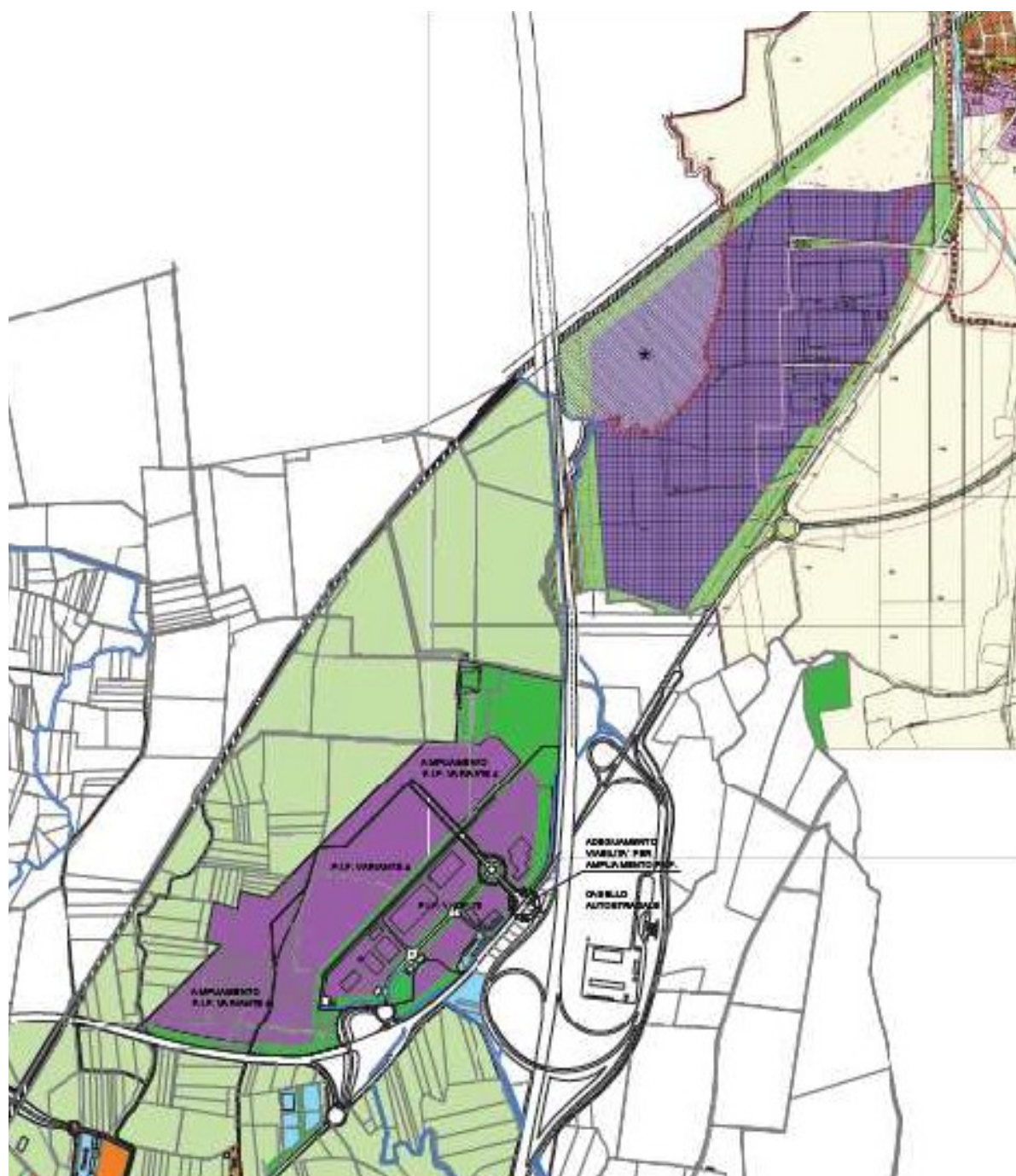
Inquadramento degli ambiti interessati dall'Accordo di pianificazione territoriale finalizzato al potenziamento del polo industriale di livello inter-provinciale sito nei Comuni di Borgo Vercelli, Casalino e Casalvolone

La dimensione territoriale delle aree oggetto dell'Accordo, come confermato nei PRGC approvati e in itinere, è rispettivamente pari a:

- in Borgo Vercelli 258.000 mq
- in Casalino 467.000 mq
- in Casalvolone 168.500 mq (170.310 Accordo di Pianificazione/2007).

Complessivamente il polo industriale ha un'estensione territoriale pari a 895.000 mq.

Le aree interessate sono interamente di proprietà privata.





Misure di mitigazione e compensazione

La progettazione di ciascun comparto funzionale deve ispirarsi a principi di sostenibilità ambientale e paesaggistica, garantendo la realizzazione di insediamenti produttivi di nuova concezione, connotati da elevati standard qualitativi.

I criteri per la definizione delle misure di mitigazione e compensazione individuati nel presente Allegato sono finalizzati a garantire il raggiungimento di obiettivi di natura ambientale e paesaggistica, anche in riferimento alle “Linee Guida per le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate - APEA” (adottate con d.g.r. n. 30-11858 del 28.07.2009), per perseguire la realizzazione di aree produttive eco-efficienti e integrate nel contesto di appartenenza.

Delle suddette linee guida non sono stati presi in considerazione i requisiti di ordine giuridico-gestionale (individuazione di un soggetto gestore unico, condivisione di infrastrutture, sistemi tecnologici e servizi comuni, definizione di un Sistema di Gestione Ambientale, coinvolgimento e collaborazione con gli Enti Locali, ...) che, oltre a dipendere da politiche aziendali non prevedibili e valutabili in questa fase, non attengono alla natura prettamente ambientale e paesaggistica delle misure di mitigazione e compensazione.

In termini operativi, i criteri individuati sono scaturiti dall'analisi dei principi e degli obiettivi prestazionali (obiettivi strategici, obiettivi generali e obiettivi specifici) definiti dalla Parte Seconda delle citate Linee Guida e afferenti ad aspetti di carattere architettonico, edilizio e paesaggistico e di carattere ambientale.

Misure di mitigazione

Al fine di minimizzare e contenere gli impatti determinati dall'attuazione dei singoli comparti, le misure di mitigazione individuate devono dare riscontro ai seguenti obiettivi strategici:

- limitare il consumo di suolo e garantire una soglia minima di permeabilità;
- garantire la razionalizzazione dei consumi idrici, il contenimento dell'inquinamento idrico e la salvaguardia del reticolo idrografico superficiale;
- contenere l'inquinamento atmosferico, acustico e luminoso;
- contenere i consumi energetici e favorire il ricorso a fonti rinnovabili;
- promuovere una gestione efficace dei rifiuti;
- garantire un'elevata qualità morfologica dei nuovi insediamenti (edificato e spazi aperti), con particolare attenzione alla loro progettazione architettonico-edilizia;
- garantire una buona integrazione con il contesto paesaggistico.

L'ottemperanza a tali obiettivi è perseguita sia mediante il rispetto di quanto previsto dagli apparati normativi degli strumenti urbanistici dei Comuni sottoscrittenti, sia mediante la previsione di ulteriori attenzioni progettuali derivate dall'analisi dei requisiti definiti dalle “Linee Guida per le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate” in merito agli aspetti di natura ambientale e di natura architettonica, edilizia e paesaggistica.

La tabella di seguito riportata associa a ciascun obiettivo strategico una serie di azioni a carattere mitigativo, che i Comuni si impegnano a rispettare nell'ambito dell'attuazione di ciascun comparto produttivo.

Obiettivi strategici	Azioni a carattere mitigativo
Limitare il consumo di suolo e garantire una soglia minima di permeabilità	Razionalizzare l'organizzazione planimetrica dei singoli comparti produttivi secondo principi volti al risparmio di suolo e mediante un adeguato studio progettuale degli spazi edificati, degli spazi di servizio (parcheggi, aree di sosta e manovra, marciapiedi, camminamenti pedonali, ...) e degli ambiti liberi destinati a verde
	Prevedere, per le superfici non direttamente interessate dalle attività produttive, il ricorso a soluzioni tecniche drenanti, volte a garantire un buon livello di permeabilità del suolo (autobloccanti forati posati su fondo drenante, sterrati inerbiti, prato armato, ...). Ogni comparto deve essere connotato da un indice di permeabilità corrispondente a una sufficiente capacità del suolo di esplicare le proprie funzioni e tale da non determinare un incremento delle criticità idrauliche e ideologiche. Tale indice è definito dal rapporto tra la somma delle superfici permeabili e semipermeabili (considerate queste ultime al 50% della loro estensione) e il totale delle superfici impermeabili
	Prevedere l'installazione di adeguate soluzioni tecniche per preservare i suoli da contaminazioni e sversamenti accidentali (ad esempio impianti disoleatori)
	Favorire la stabilizzazione in sito del terreno allo scopo di limitare lo sfruttamento delle cave di inerti e di ridurre l'impatto acustico
	Ottimizzare i movimenti in terra e realizzare opere di scavo che seguano il profilo del terreno, evitando di modificare le aree di drenaggio naturale e mantenendo intatti i canali di deflusso
	Garantire un sistematico monitoraggio dei comparti non attuati, al fine di verificare e favorire la permanenza delle attività agricole e l'utilizzo accorto della risorsa suolo
Garantire la razionalizzazione dei consumi idrici, il contenimento dell'inquinamento idrico e la salvaguardia del reticolo idrografico superficiale	Prevedere l'utilizzo di dispositivi per la raccolta e il riutilizzo delle acque meteoriche, al fine di ridurre il consumo dell'acqua potabile. Deve essere valutato, in primo luogo, il ricorso a cisterne interrato, dimensionate in funzione dell'entità delle superfici impermeabili scolanti, del fabbisogno idrico annuo complessivo e del volume di pioggia captabile annualmente. Le acque riciclate potranno essere destinate all'irrigazione delle aree verdi di pertinenza degli edifici, alla pulizia delle strade, dei passaggi, degli spazi di manovra degli autoveicoli e degli ambienti di lavoro, oltre che all'alimentazione della rete antincendio e delle cassette per il risciacquo dei wc
	Minimizzare gli sprechi mediante la previsione di reti per l'approvvigionamento idrico a uso civile distinte da quelle a uso industriale, nonché di reti fognarie separate
	Verificare la possibilità di realizzare sistemi di depurazione collettivi, comuni a più comparti produttivi
	Realizzare fasce filtro a vegetazione arboreo-arbustiva, con specifica attenzione alla Roggia Osia e alla Roggia Busca

Obiettivi strategici	Azioni a carattere mitigativo
Garantire la razionalizzazione dei consumi idrici, il contenimento dell'inquinamento idrico e la salvaguardia del reticolo idrografico superficiale	Evitare, dove possibile, il tombamento di fossi e canali e garantire la funzionalità idraulica della rete irrigua e la possibilità di svolgere agevolmente le operazioni manutentive e ispettive necessarie per la gestione di tali infrastrutture. Tutti gli interventi che interferiscono con il reticolo irriguo devono essere preventivamente concordati con il Consorzio gestore
Contenere l'inquinamento atmosferico, acustico e luminoso	Prevedere l'installazione di soluzioni tecniche adeguate a prevenire, controllare e ridurre le emissioni inquinanti in atmosfera
	Utilizzare impianti di climatizzazione invernale o estiva (impianti di riscaldamento, condizionamento, raffrescamento, ventilazione meccanica, ...) e di produzione di energia ad alto rendimento e a bassa emissione, privilegiando l'uso di fonti rinnovabili (solare, eolico, idrico, geotermico, ...)
	Valutare l'opportunità di realizzare pavimentazioni "mangia smog" nei percorsi e nei marciapiedi interni ai singoli comparti, mediante l'utilizzo di blocchetti cementizi con proprietà autopulenti e fotocatalitiche, che grazie all'azione della luce concorrono all'abbattimento di NO _x e di composti organici volatili
	Prevedere idonei sistemi per l'abbattimento dell'inquinamento sonoro derivante sia dal traffico veicolare, sia dagli impianti produttivi e tecnologici (dispositivi per la riduzione della velocità dei veicoli, schermature di contenimento, barriere fonoisolanti, fasce alberate, modellamenti morfologici, asfalti fonoassorbenti, ...)
	Prevedere il ricorso a tecnologie e materiali costruttivi ad elevata capacità fonoisolante
	Adottare sistemi di monitoraggio delle emissioni atmosferiche e sonore e dei flussi di traffico, con specifica attenzione a ricettori sensibili localizzati nell'intorno dei comparti di intervento (cascina Toppie)
	Prevedere impianti di illuminazione delle aree esterne e dei percorsi di accesso ai nuovi edifici idonei a contenere l'inquinamento luminoso in un'ottica di risparmio energetico (utilizzo di led, limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade ad alta efficienza, applicazione di regolatori di flusso luminoso, regolamentazione degli orari di accensione, ...)
Contenere i consumi energetici e favorire il ricorso a fonti rinnovabili	Definire l'esposizione e l'allineamento degli edifici in relazione alle caratteristiche microclimatiche dei siti
	Migliorare le prestazioni degli edifici in termini di risparmio energetico, ad esempio sfruttando al meglio l'illuminazione naturale od ottimizzando l'isolamento termico con materiali e tecniche costruttive adeguate a garantire una corretta coibentazione interna
	Diversificare le fonti energetiche privilegiando quelle rinnovabili (solare, eolico, idrico, geotermico, cogenerazione, ...)

Obiettivi strategici	Azioni a carattere mitigativo
Promuovere una gestione efficace dei rifiuti	Prevedere una corretta gestione dei residui da cantiere
	Verificare la possibilità di prevedere forme coordinate di gestione dei rifiuti prodotti da più comparti produttivi, ovvero di realizzare isole ecologiche comuni per lo stoccaggio differenziato dei rifiuti
	Prevedere specifiche attenzioni volte a consentire una corretta integrazione, sia sul piano igienico che su quello dell'immagine dei luoghi, delle strutture accessorie al servizio di raccolta differenziata (scelta dei materiali, realizzazione di idonei elementi di schermatura per ridurre la percezione visiva dei punti di raccolta, ...)
Garantire un'elevata qualità morfologica dei nuovi insediamenti (edificato e spazi aperti), con particolare attenzione alla loro progettazione architettonico-edilizia	Garantire l'elevata qualità progettuale dei singoli comparti, nonché la coerenza di immagine del polo industriale complessivo (disegno degli spazi liberi, degli assi di penetrazione e dei volumi). I caratteri tipologico-compositivi dei nuovi edifici devono rispondere a criteri di semplicità, essenzialità e linearità. Deve essere individuata una ristretta gamma di soluzioni architettoniche, che deve costituire il filo conduttore di tutto il polo produttivo, conferendogli carattere di organicità e uniformità. Possono essere ammessi contrasti tipologici solo laddove richiesti dalle attività produttive svolte
	Individuare soluzioni compositive e/o costruttive idonee a valorizzare spazi particolarmente significativi per la definizione dell'identità architettonica del complesso produttivo (entrate e uscite pedonali, punti di accesso, fronti strada, spazi aperti)
	Prevedere l'utilizzo di materiali ambientalmente sostenibili (riciclabili, non inquinanti e a basso impatto) e idonei a garantire una buona resa estetica
	Garantire il decoro degli spazi esterni dei singoli comparti mediante la previsione di aree verdi adeguatamente curate
Garantire una buona integrazione con il contesto paesaggistico	Prevedere il ricorso a colori che non contrastino con l'ambiente circostante e tali da attenuare e smaterializzare, con effetti quasi mimetici, la rilevanza percettiva delle nuove volumetrie. Eventuali abbinamenti cromatici devono essere studiati qualora ciò consenta di ottenere un più elevato grado di integrazione dei volumi edilizi nel paesaggio di contesto, senza accentuarne l'artificialità
	Prevedere l'equipaggiamento vegetale delle aree a parcheggio con alberature diffuse, preferibilmente nella misura di una pianta ogni due posti macchina
	Valutare la possibilità di allestire pareti verdi intese quali opportunità per migliorare il grado di definizione spaziale di ciascun comparto (schermare e mimetizzare i prospetti a maggior visibilità, enfatizzare i punti di accesso al complesso, spezzare la monotonia delle facciate, ...)
	Valutare l'opportunità di prevedere la posa in opera di coperture a verde pensile (tetti verdi a coltivazione estensiva o intensiva)

Obiettivi strategici	Azioni a carattere mitigativo
Garantire una buona integrazione con il contesto paesaggistico	Realizzare opere a verde idonee a garantire il corretto inserimento dei nuovi insediamenti e la mitigazione degli impatti visivi sul paesaggio. Specificata attenzione deve essere posta alla realizzazione di fasce cuscinetto lungo i fronti del polo industriale, adeguatamente piantumate e finalizzate a realizzare uno spazio di mediazione con l'ambiente circostante (si veda anche lo Schema direttore dell'area industriale di Orfengo, allegato B alle NTA del PRGC di Casalino). Le nuove piantumazioni devono tenere conto delle caratteristiche fisiche e climatiche dei siti e privilegiare il ricorso a specie autoctone, di provenienza locale, rustiche e a scarsa necessità di manutenzione. A tal riguardo deve essere dato riscontro alle indicazioni riportate dai documenti predisposti dalla Regione Piemonte per la gestione e il controllo delle specie alloctone invasive (d.g.r. n. 33-5174 del 12.06.2017 "Aggiornamento degli elenchi delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte approvati con d.g.r. n. 23-2975 del 29 febbraio 2016 e approvazione del documento "Linee Guida per la gestione e controllo delle specie esotiche vegetali nell'ambito di cantieri con movimenti terra e interventi di recupero e ripristino ambientale" "). Deve inoltre essere valutata la continuità con il territorio circostante e con gli spazi verdi confinanti, assicurando, dove possibile, il collegamento con i corridoi ecologici presenti nel contesto. Gli elaborati progettuali per il rilascio dei titoli abilitativi, in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale e in coerenza con le indicazioni fornite dalla cartografia degli strumenti urbanistici esecutivi proposti all'attuazione di ciascun comparto, devono indicare puntualmente le specie arboree e arbustive più idonee alle nuove piantumazioni, il numero di esemplari da piantumare e i sesti di impianto per favorire una loro corretta distribuzione. Più nel dettaglio, in relazione alle caratteristiche del sito deve essere valutata la possibilità di realizzare siepi complesse plurifilare, siepi semplici monofilare e/o filari alberati. Entrambe le tipologie di siepe devono essere concepite come strutture vegetali plurispecifiche e con uno sviluppo verticale pluristratificato. La messa a dimora di tali formazioni deve avere caratteristiche tali da assolvere anche a diverse funzioni ecologico-ambientali (protezione dalle emissioni acustiche, depurazione dei deflussi idrici, fissaggio delle polveri, abbattimento degli inquinanti atmosferici, ombreggiamento, regolazione del microclima locale e contenimento della perdita di biodiversità). Al fine di salvaguardare le relazioni di intervisibilità col contesto e di limitare l'impatto scenico-percettivo dei nuovi volumi da scorci e prospettive di pregio, deve essere valutata, infine, la necessità di ricorrere a specie arboree connotate, una volta a regime, da un'altezza media superiore a quella degli edifici produttivi. Tale soluzione, che non necessita di essere generalizzata all'intero polo produttivo, è finalizzata a occultare, dove opportuno, l'emergenza delle nuove strutture rispetto alla linea di cielo e a creare uno sfondo naturale.

Costituiscono riferimento per la definizione delle scelte progettuali effettuate gli “Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia” e gli “Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale”, approvati dalla Regione Piemonte con d.g.r. n. 30-13616 del 22.03.2010.

Le norme di attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi preposti all'attuazione dei singoli comparti produttivi devono recepire con valenza prescrittiva le opere di mitigazione previste, vietandone la monetizzazione.

In sede di convenzione degli strumenti urbanistici esecutivi i soggetti attuatori devono assumere formale impegno a realizzare gli interventi mitigativi prescritti contestualmente all'attuazione dei singoli comparti. In tale sede devono essere altresì puntualizzati:

- i criteri e le modalità operative per l'attuazione delle opere mitigative;
- i tempi di realizzazione;
- i soggetti deputati alla gestione e alla manutenzione degli interventi attuati.

È compito della Commissione Tecnica, di cui all'art. 6 dell'Accordo, definire i comparti funzionali, verificare l'adeguatezza degli interventi di mitigazione individuati per ciascun comparto produttivo, nonché la loro conformità ai requisiti definiti dal presente Allegato. Compete invece ai Comuni sottoscrittori il compito di vigilare sulla loro compiuta attuazione.

Misure di compensazione

L'istituto della compensazione è finalizzato a bilanciare l'impatto netto residuo conseguente alla trasformazione antropica del territorio, ossia a contenere le ricadute negative che non possono essere evitate e che perdurano anche a fronte di una rigorosa definizione progettuale, nonché di adeguati interventi di recupero e mitigazione.

Al fine di bilanciare nel modo più completo possibile gli impatti determinati dall'attuazione dei singoli comparti produttivi, le misure di compensazione, individuate a seguito di specifiche valutazioni verificate dalla Commissione Tecnica, devono:

- essere proporzionate all'impatto arrecato;
- compensare, nel limite del possibile e con ordine di priorità, le corrispondenti componenti ambientali su cui l'opera in progetto genera i maggiori impatti (criterio di omologia);
- essere univoche, ossia chiaramente riferibili al singolo comparto e agli impatti negativi generati dalla sua attuazione; non costituiscono misure compensative interventi ecologico-ambientali e/o paesaggistici già previsti e finanziati da altri strumenti di pianificazione e programmazione o da attuarsi ai sensi della normativa vigente;
- essere preferibilmente contestuali alla realizzazione degli interventi in progetto, così da ridurre, e se possibile annullare, l'intervallo di tempo che intercorre tra la perdita di valori ambientali, ecologici e paesaggistici e la loro rigenerazione;
- derivare da un approccio di tipo sistemico, capace di far emergere le relazioni che

intercorrono tra le diverse componenti del sistema ambientale e paesaggistico oggetto di trasformazione e di determinare sia il valore intrinseco degli interventi riparatori previsti, sia il valore che tali interventi assumono in relazione alle peculiarità del contesto. L'obiettivo è quello di ottimizzare l'efficacia delle opere compensative, selezionando aree strategicamente localizzate, la cui riqualificazione consenta di innalzare la qualità globale del sistema ambientale e paesaggistico, ovvero di individuare tra le possibili alternative localizzative quelle dove risulta più produttivo intervenire.

Fatti salvi i requisiti sopra richiamati, sono ritenute congrue le seguenti tipologie di interventi:

- interventi di deimpermeabilizzazione/rinaturalizzazione di aree urbanizzate o degradate per una superficie pari a quella compromessa dall'intervento in progetto o, quantomeno, tale da garantire un principio di invarianza delle condizioni idrauliche presenti prima dell'intervento;
- interventi finalizzati alla formazione, al ripristino e al potenziamento della rete ecologica o al riequilibrio della componente vegetazionale e faunistica quali, a titolo esemplificativo, il rimboschimento e/o la gestione selvicolturale con finalità naturalistiche, il ripristino o il potenziamento di habitat naturali compromessi dall'azione antropica, il miglioramento della funzionalità dei corridoi ecologici esistenti, la piantumazione di formazioni arboreo-arbustive lineari, il recupero o la formazione di aree umide (fontanili, laghetti artificiali, ...) e la realizzazione di sovrappassi e sottopassi faunistici;
- interventi di riqualificazione e valorizzazione paesaggistica quali, a titolo esemplificativo, la realizzazione di infrastrutture verdi (cinture verdi, greenway, cunei verdi, quinte vegetate, ...), il recupero di elementi caratterizzanti il paesaggio agrario tradizionale, l'interramento di linee elettriche e la riqualificazione di aree estrattive dismesse non normate da obblighi di cui alla legislazione vigente in materia, la demolizione o il mascheramento di elementi detrattori del paesaggio (antenne, ripetitori, tralicci dismessi, ...).

In relazione all'entità dell'impatto residuo che necessita di essere compensato e considerata la difficoltà di perseguire una compensazione propriamente omologa, vale a dire capace di controbilanciare in termini equivalenti il bene o la componente maggiormente compromessa, deve essere valutata la necessità di prevedere l'attuazione integrata di diversi interventi che agiscano sinergicamente su più fronti.

Premesso che le opere di compensazione devono realizzarsi al di fuori delle aree produttive oggetto dell'Accordo, interessando ambiti territoriali che devono essere individuati in una logica di area vasta, è cura delle Amministrazioni Comunali sottoscrittrici, di concerto con le Province, reperire ambiti idonei alla loro localizzazione, sia destinando a tal fine aree pubbliche, sia avvalendosi di specifici istituti che consentano di ottenere il titolo necessario a intervenire su aree di proprietà privata (convenzione, concessione in uso pubblico, esproprio, ...).

Costituiscono riferimento preferenziale per l'individuazione delle aree vocate all'atterraggio degli interventi di compensazione:

- il Piano Paesaggistico regionale (d.c.r. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017), con particolare riguardo alla *Rete di connessione paesaggistica* di cui all'art. 42 delle NdA;

- il Piano Territoriale regionale (d.c.r. n. 122-29783 del 21 luglio 2011);
- il Piano Territoriale provinciale della Provincia di Novara (d.c.r. n. 383-28587 del 05.10.2004);
- il Piano Territoriale di Coordinamento provinciale della Provincia di Vercelli (d.c.r. n. 240-8812 del 24.02.2009);
- il progetto “Novara in rete” i cui risultati sono stati riconosciuti dalla Regione Piemonte con d.g.r. n. 8-4704 del 27.02.2017 (Preso d’atto dei risultati del progetto “Novara in rete - Studio di fattibilità per la definizione della Rete Ecologica in Provincia di Novara”, in applicazione della metodologia di individuazione della Rete ecologica regionale ai sensi della legge regionale del 29 giugno 2009, n. 19 “Testo unico sulla tutela delle aree naturali e della biodiversità”).

Nell’ambito di tale progetto “Novara in rete” specifica attenzione deve essere rivolta alla riqualificazione dei corridoi vegetazionali della Roggia Busca e della Roggia Biraga, identificati quali “elementi lineari di connessione in contesto pianiziale”, nonché al potenziamento della connettività diffusa dell’ampio ambito agricolo che si interpone tra il Parco naturale delle Lame del Sesia, la Riserva naturale della Palude di Casalbeltrame e il brano di paesaggio a risaia tra Casalino e Granozzo, che, nel disegno di rete ecologica regionale, costituiscono “aree sorgenti per la biodiversità”;

- il “Contratto di Zona Umida della Pianura Riscicola Vercellese” che la Provincia di Vercelli sta definendo di concerto con la Regione, i Comuni e gli Enti di gestione delle aree protette del Po Vercellese Alessandrino e del Ticino e Lago Maggiore, nell’ambito del Progetto europeo “WETNET - Gestione coordinata e rete delle zone umide del Mediterraneo”, finanziato dalla Comunità Europea con fondi del Programma di cooperazione Europea Interreg-MED.

Potranno costituire ulteriore riferimento le politiche di gestione promosse dal Parco delle Lame del Sesia, che costituisce l’area protetta più prossima al polo industriale oggetto di intervento. Di concerto con l’Ente gestore dovranno essere individuati interventi di valorizzazione, potenziamento e riqualificazione naturalistico-ecologica, in linea con le tipologie di opere richiamate ai punti precedenti; specifica attenzione dovrà essere posta agli ambiti di minor valore conservazionistico, dove tali interventi potranno risultare più strategici.

Le norme di attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi preposti all’attuazione dei singoli comparti produttivi devono recepire con valenza prescrittiva le opere di compensazione ipotizzate, mentre l’apparato cartografico relativo a ciascun comparto deve indicare chiaramente gli ambiti territoriali destinati alla loro attuazione.

Le compensazioni possono essere a carico dei soggetti attuatori dei singoli comparti produttivi, che in sede di convenzione degli strumenti urbanistici esecutivi devono assumere formale impegno a realizzare autonomamente gli interventi riparatori prescritti dall’apparato normativo degli strumenti stessi. La messa in opera delle misure compensative deve avvenire contestualmente all’esecuzione della trasformazione urbanistica.

In alternativa può essere ammessa la corresponsione di un contributo di compensazione, finalizzato ad alimentare un fondo destinato sia all’acquisizione delle aree eventualmente

necessarie all'implementazione degli interventi di compensazione, sia alla loro realizzazione e manutenzione.

In sede di convenzione degli strumenti urbanistici esecutivi i soggetti attuatori dei singoli comparti devono assumere formale impegno a versare preventivamente all'avvio dei lavori il contributo di compensazione concordato.

In ogni caso, non sono ammesse forme di monetizzazione non vincolate, ovvero il corrispettivo in denaro, erogato a titolo risarcitorio a fronte dell'impatto ambientale arrecato, deve essere integralmente reinvestito in opere e interventi finalizzati a recuperare e rigenerare i valori ambientali e paesaggistici compromessi.

In sede di convenzione degli strumenti urbanistici attuativi devono essere altresì puntualizzati:

- i criteri e le modalità operative per l'attuazione delle opere compensative;
- i tempi di realizzazione;
- i soggetti deputati alla gestione e alla manutenzione degli interventi riparatori attuati.

È compito della Commissione Tecnica, di cui all'art. 6 dell'Accordo, verificare l'adeguatezza degli interventi di compensazione individuati per ciascun comparto produttivo, nonché la loro conformità ai requisiti definiti dal presente Allegato.

Compete invece ai Comuni sottoscrittori il compito di verificare la compiuta attuazione delle opere compensative, nonché di sovrintendere al loro monitoraggio, sia in corso d'opera che a regime. I Comuni devono valutare la rispondenza degli interventi attuati agli obiettivi di rigenerazione del sistema ambientale e paesaggistico interessato dalla realizzazione del polo industriale, nonché la loro evoluzione nel tempo.

Nel caso in cui gli esiti del monitoraggio evidenzino la debolezza o l'inefficacia delle misure attuate, deve essere previsto il loro potenziamento, ad esempio reindirizzando le operazioni di gestione e manutenzione.