

Regione Piemonte

Provincia di Novara

Comune di
CERANO



Variante Generale di P.R.G.C. art. 15, L.R. 56/77 e s.m.i.
Progetto Definitivo

il SINDACO

il SEGRETARIO

il R.U.P.

Norme Tecniche di Attuazione

gennaio 2022

progetto:

GUIDO VALLINO *dottore in urbanistica*
via G. Carducci 6 Novara, info@studiovallino.eu

TITOLO I	NORME GENERALI	pag. 3
CAPO 1°	ASPETTI GENERALI DEL PIANO	
Art. 1	Finalità	4
Art. 2	Funzione degli elaborati di PRGC	5
Art. 3	Applicazione del PRGC e arco temporale di validità	7
Art. 4	Condizioni generali per l'edificabilità	8
CAPO 2°	PARAMETRI E DEFINIZIONI	
Art. 5	Parametri ed indici Edilizi ed Urbanistici	9
Art. 6	Definizioni Generali.....	10
Art. 7	Destinazioni d'Uso degli Edifici e loro modifica	12
CAPO 3°	CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO	
Art. 8	Classificazione dei tipi di intervento di carattere urbanistico	13
Art. 9	Classificazione dei tipi di intervento edilizio	14
CAPO 4°	ATTUAZIONE DEL PIANO	
Art. 10	Modalità di attuazione del PRGC	16
Art. 11	Convenzioni e Atti d'obbligo	17
Art. 12	Varianti, deroghe e norme transitorie	18
TITOLO II	CLASSIFICAZIONE DEGLI USI DEL SUOLO	pag. 19
CAPO 1°	DEFINIZIONI	
Art. 13	Classi di destinazione d'uso del suolo: Ambiti normativi omogenei ..	20
CAPO 2°	USI PUBBLICI	
Art. 14	Aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico	22
Art. 15	Aree a servizio degli insediamenti residenziali	24
Art. 16	Aree a servizio degli insediamenti produttivi.....	25
Art. 17	Aree a servizio degli insediamenti commerciali/terziari	26
Art. 18	Aree per le infrastrutture viabilistiche	27
CAPO 3°	USI RESIDENZIALI	
Art. 19	Aree del tessuto insediativo residenziale (R)	28
Art. 20	Aree dei Nuclei di Antica Formazione (A)	35
Art. 21	Edifici ed aree di interesse storico, artistico e di valore documentario: "Repertorio dei Beni"	40
Art. 22	Aree a verde privato (Vp)	41
Art. 23	Disposizioni e misure per il riuso e la riqualificazione dell'edificato	43
CAPO 4°	USI per ATTIVITA' ECONOMICHE	
Art. 24	Aree del tessuto insediativo delle attività economiche (AE)	44
Art. 25	Aree del Polo Estrattivo (PE)	50
CAPO 5°	USI AGRICOLI	
Art. 26	Disposizioni generali per le Aree a destinazione agricola (E)	53
Art. 27	Ambito agrario tradizionale a buona produttività (E1)	59
Art. 28	Ambito agrario di salvaguardia e raccordo (E2)	61
Art. 29	Ambito agrario di riqualificazione e connessione ecologica (E3)	63
CAPO 6°	USI IMPROPRI	
Art. 30	Norme generali per aree ed edifici utilizzati in modo improprio	66

TITOLO III	SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI	
	DI TRASFORMAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA	pag. 67
Art. 31	Qualità prestazionale e sostenibilità ambientale	68
Art. 32	Efficienza energetica	69
Art. 33	Compensazione ambientale	70
Art. 34	Invarianza idraulica	72
Art. 35	Contenimento dell'inquinamento acustico e luminoso	74
Art. 36	Smaltimento dei rifiuti urbani	75
TITOLO IV	SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE	
	DELLE COMPONENTI PAESAGGISTICHE ED AMBIENTALI	pag. 76
Art. 37	Tutela dei corsi d'acqua	77
Art. 38	Aree boscate e riqualificazione del "verde diffuso"	79
Art. 39	Aree Protette e Rete di connessione ecologica	82
Art. 40	Usi civici ed aree a potenziale archeologico	85
TITOLO V	FASCE DI RISPETTO, TUTELE	
	E SALVAGUARDIA GEOAMBIENTALE	pag. 86
CAPO 1°	FASCE DI RISPETTO	
Art. 41	Caratteristiche delle fasce di rispetto e dei vincoli	87
Art. 42	Fascia di rispetto di nastri e incroci stradali	88
Art. 43	Fascia di rispetto di elettrodotti ed oleodotti	89
Art. 44	Fascia di rispetto degli impianti urbani (cimitero, depuratore)	90
Art. 45	Aree di salvaguardia delle opere di captazione acque potabili	91
CAPO 2°	TUTELA DELL'ASSETTO IDROGEOLOGICO	93
Art. 46	Prescrizioni generali	93
Art. 47	Natura delle Classi di pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica	94
Art. 48	Classe I	95
Art. 49	Classe II e sottoclasse IId	95
Art. 50	Classe IIIa	96
Art. 51	Classe IIIb3 e Classe IIIb4	97
Art. 52	Aumento di carico antropico	99
ALLEGATO	alle NTA "Scheda di Monitoraggio"	pag. 100

TITOLO I

NORME GENERALI

CAPO 1° ASPETTI GENERALI DEL PIANO**Art. 1 Finalità**

1. La presente Variante Generale di PRGC costituisce il nuovo strumento urbanistico generale del Comune di Cerano: tale nuovo strumento urbanistico, 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".
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 efficace contenimento di consumo del suolo naturale e agricolo a tutela di una risorsa limitata, anche con adeguate compensazioni;
 - b) un equilibrato rapporto fra residenze, servizi, ed attività economiche in relazione anche alle opportunità di sviluppo individuate dagli strumenti di pianificazione sovraordinati;
 - c) il recupero all'uso sociale del patrimonio storico-artistico ed ambientale;
 - d) la difesa attiva del patrimonio agricolo, delle risorse naturali e del patrimonio storico-artistico ed ambientale;
 - e) la riqualificazione dei tessuti edilizi degradati, dismessi e marginali;
 - f) un equilibrato assetto insediativo del centro abitato sulla base di previsioni demografiche ed occupazionali rapportate alle indicazioni degli strumenti di pianificazione sovraordinati;
 - g) il soddisfacimento del fabbisogno pregresso e previsto di servizi sociali e di attrezzature pubbliche;
 - h) la programmata attuazione degli interventi pubblici e privati.
3. Più in particolare, il presente strumento urbanistico costituisce:
 - contestualizzazione ed adeguamento dei contenuti del Piano Paesaggistico Regionale (di seguito denominato "PPR") approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale 5 ottobre 2004, n. 383 - 28587; ai sensi e per gli effetti di cui *all'art. 46 NTA PPR ed art. 145, comma 5, D.Lgs. 42/2004 s.m.i.*;
 - contestualizzazione ed adeguamento dei contenuti del Piano Territoriale Provinciale (di seguito denominato "PTP") approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale 5 ottobre 2004, n. 383 - 28587;
 - adeguamento ai sensi della D.C.R. 28 novembre 2017, n. 247 – 45856 di recepimento dell'"Intesa (20/10/2016) tra Governo, Regioni e Comuni per l'adozione del regolamento edilizio tipo", in particolare per i parametri e le definizioni di cui al successivo Capo 2°, già contemplate dal Regolamento Edilizio del Comune di Cerano, di seguito denominato "R.E." (approvato con D.C.C. n° 22 del 25/09/2018);
 - aggiornamento dell'adeguamento già intervenuto in applicazione della programmazione commerciale normata dalle disposizioni regionali in materia e disciplinata in sede locale dai "*Criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni relative alle medie strutture di vendita*";
 - nel rispetto delle disposizioni regionali in materia e per quanto di competenza, aggiornamento dell'adeguamento in attuazione del P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico del bacino del fiume Po, approvato con D.P.C.M. 24/05/01) e del relativo P.S.F.F. (Piano Stralcio Fasce Fluviali).

Art. 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 Definitivo:
 - Il testo degli articoli delle NTA
 - Il "Repertorio dei Beni storico-architettonici, culturali e paesaggistici", di seguito nel testo delle presenti NTA denominato "Repertorio dei Beni"
 - Le seguenti Tavole di Progetto:
 - P1: Mosaicatura PRGC comuni contermini (*scala 1:25.000*);
 - P2: Azzonamento del territorio comunale (*2 fogli, scala 1:5.000*);
 - P3: Azzonamento: territori urbanizzati ed urbanizzandi (*2 fogli, scala 1:2.000*);
 - P4: Centro Storico (NAF): modalità di intervento (*scala 1:1.000*);
 - P5: Vincoli e limitazioni dell'idoneità all'utilizzo urbanistico (*2 fogli, scala 1:5.000*)
 - Gli elaborati e le Tavole di natura "tecnico-geologici":
 - Relazione Geologica con Schede monografiche;
 - Norme Tecniche di carattere geologico;
 - TAVOLA 1 Carta geologico-morfologica (*scala 1:10.000*)
 - TAVOLA 2 Carta della dinamica fluviale e del reticolato idrografico (*scala 1:10.000*)
 - TAVOLA 3 Carta geoidrologica (*scala 1:10.000*)
 - TAVOLA 4 Carta delle opere di difesa idraulica (*scala 1:10.000*) VIGENTE
 - TAVOLA 5 Carta di sintesi della pericolosità geologico - morfologica e della idoneità all'utilizzazione urbanistica (*scala 1:10.000*)
3. Sono elaborati di supporto analitico e giustificativo delle scelte di Piano:
 - La Relazione illustrativa
 - La Scheda quantitativa dei dati urbani (*modello regionale*);
 - Le Tavole degli allegati tecnici:
 - A1: Perimetrazione del centro abitato: stato di fatto delle urbanizzazioni (*scala 1:5.000*);
 - A2: Consumo di suolo (*scala 1:7.500*);
 - A3 : Carta della capacità d'uso e l'uso del suolo in atto a fini agricoli forestali (*scala 1:10.000*);
 - La Relazione di accompagnamento alla "Carta della capacità d'uso e l'uso del suolo in atto ai fini agricoli forestali";
 - Gli elaborati predisposti per la procedura di V.A.S.
4. Sono elaborati di supporto analitico e di verifica di coerenza per l'adeguamento al P.P.R. (e PTP) vigente:
 - L'elaborato "Verifica di coerenza con il PPR ed il PTP vigenti";
 - Le seguenti Tavole:
 - 1.PPR: Beni paesaggistici (P2_PPR, *2 fogli scala 1:5.000*);
 - 2.PPR: Componenti paesaggistiche (P4_PPR, *2 fogli scala 1:5.000*);
 - 3.PPR: Previsioni di Piano sovrapposte alle componenti paesaggistiche (*scala 1:5.000*);
5. 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; le indicazioni contenute negli elaborati di cui al comma 4 sono vincolanti e prescrittive per le rappresentazioni dei Beni paesaggistici tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 s.m.i..

6. La interpretazione degli elaborati cartografici e delle NTA del PRGC è affidata, in prima istanza, all'Ufficio Tecnico comunale con il supporto della 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.

Art. **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 Cerano, compresa l'utilizzazione delle risorse naturali, è subordinata al rilascio di specifico atto di assenso amministrativo (titolo abilitativo) o Comunicazione di inizio attività secondo le norme nazionali e regionali vigenti e nel rispetto del R.E. vigente: 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 o Variante.
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.
5. 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.
6. Le prescrizioni conseguenti a disposizioni normative/regolamentari richiamate nel testo delle presenti N.T.A. con riferimenti testuali riportati con carattere corsivo, virgolettato (ad es. *"comma 3, lett.a, art. 25 L.R. 56/77 s.m.i."*) sono da intendersi automaticamente aggiornate/integrate con le corrispondenti modifiche intervenute da parte dei provvedimenti normativo/regolamentari sovraordinati entrati in vigore successivamente all'approvazione della Variante Generale di PRGC.
7. In ogni caso, l'emanazione di modifiche e/o integrazioni alle disposizioni normative, nazionali e regionali comunque richiamate nel testo delle presenti NTA, intervenute successivamente alla adozione del Progetto Preliminare, adegua automaticamente le presenti NTA con riferimento all'effetto prescrittivo del relativo e pertinente richiamo.
8. Si richiamano le disposizioni immediatamente cogenti e prevalenti del PPR contenute nelle Norme di Attuazione all'art. 3, comma 9, all'art. 13, commi 11, 12 e 13, all'art. 14, comma 11, all'art. 15, commi 9 e 10, all'art. 16, commi 11, 12 e 13, all'art. 18, commi 7 e 8, all'art. 23, commi 8 e 9, all'art. 26, comma 4, all'art. 33, commi 5, 6, 13 e 19, all'art. 39, comma 9 e all'art. 46, commi 6, 7, 8, 9, nonché nel Catalogo dei Beni paesaggistici del Piemonte, prima parte, all'interno della sezione 'prescrizioni specifiche' presente nelle schede relative a ciascun bene che, in caso di contrasto con le previsioni e/o le Norme di Attuazione del PRGC, sono prevalenti.

Art. 4 Condizioni generali per l'edificabilità

1. La precisa delimitazione delle aree degli Ambiti normativi di cui al successivo Titolo II, prevista dalle Tavole di Progetto (P.) può subire limitati perfezionamenti che derivino dall'effettivo documentato stato di fatto dei luoghi o conseguenti alla compiuta realizzazione di opere/infrastrutture pubbliche; in ogni caso la capacità edificatoria delle aree in oggetto è quella derivante dalla applicazione al disegno di Piano di indici e parametri stabiliti per l'area di intervento: le quantità e le estensioni puntuali sono da certificare in sede progettuale, rilevate strumentalmente le aree di competenza.
2. L'edificabilità massima di un'area è stabilita dall'applicazione dell'indice massimo ammesso per ciascun ambito; tale edificabilità potenziale è condizionata dalla compiuta applicazione di ogni altro parametro e norma qualitativa, definiti dai successivi articoli. I nuovi volumi o superfici realizzati vanno computati in diminuzione di quanto ammesso dall'indice del Piano nell'area di intervento e costituiscono quota che non può essere computata per ulteriori edificazioni, indipendentemente da successivi frazionamenti o passaggi di proprietà.
3. Tutti gli interventi edilizi, da effettuarsi anche su fabbricati esistenti, che comportano un aumento del carico urbanistico (CU) possono essere consentiti purché l'area oggetto di intervento sia urbanizzata oppure esista impegno del richiedente alla realizzazione o al completamento di tutte le opere di urbanizzazione necessarie sull'area di intervento e alla loro cessione e/o assoggettamento ad uso pubblico, contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio.
4. Fatte salve specifiche diverse disposizioni, all'esterno dei Comparti di nuovo impianto e/o completamento definiti agli articoli successivi, tutti gli interventi di nuova costruzione ed ampliamento che comportano un incremento del carico urbanistico rispetto allo stato di fatto, corrispondente a Dotazioni Territoriali superiori a mq 100, sono tenuti alla messa a disposizione delle aree necessarie alla realizzazione od al completamento delle opere di urbanizzazione, in particolare parcheggi e verde pubblico. Nel caso di impegno all'assoggettamento ad uso pubblico nei limiti consentiti dalle disposizioni vigenti, debbono essere trascritte specifiche condizioni per la manutenzione e gestione delle aree ad uso pubblico che permangono di proprietà privata. La quota "*in franchigia*" di superficie di Dotazioni Territoriali non si applica ai cambi di destinazione d'uso che sono sempre e comunque tenuti alla messa a disposizione delle aree di competenza.
5. In alternativa alla messa a disposizione, è ammessa la possibilità di monetizzare, in tutto od in parte, le aree per le Dotazioni territoriali di cui al comma precedente, esclusivamente nei seguenti casi:
 - quando la realizzazione di tali aree, o di parti delle medesime, non risulta possibile nelle aree di pertinenza negli interventi di recupero e/o sostituzione edilizia del patrimonio edilizio esistente (Ambiti NAF, art. 20);
 - quando la quantità di tali aree non risulta significativa e sufficiente per la realizzazione di adeguate attrezzature pubbliche (per estensione, localizzazione o difficoltà di accesso), sulla base di motivate valutazioni da compiersi da parte dell'Ufficio Tecnico, sentita la Commissione Edilizia.
6. I corrispettivi della monetizzazione delle aree di cui al comma 4. sono stabiliti con apposita deliberazione dell'Organo competente da aggiornarsi in concomitanza all'aggiornamento dei valori degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, sulla base di computi parametrici predisposti dall'Ufficio Tecnico comunale.
7. Le specifiche e puntuali prescrizioni riportate al Capo 2° del Titolo V a tutela dell'assetto idrogeologico, con tutti gli elaborati e le Tavole di natura "tecnico-geologici" elencati al comma 2 del precedente art. 2 NTA, sono da intendersi condizioni prevalenti e limitanti all'utilizzo dei suoli ed alle trasformazioni urbanistico-edilizie consentite.

CAPO 2° **PARAMETRI E DEFINIZIONI**

Art. **5** **Parametri ed indici Edilizi ed Urbanistici**

1. Per quanto riguarda parametri, indici edilizi ed urbanistici, il P.R.G.C. fa esclusivo riferimento ai contenuti del Capo I, Parte prima, del vigente Nuovo Regolamento Edilizio del Comune di Cerano, alle cui definizioni uniformi le presenti NTA rimandano per l'applicazione del Piano.
2. Ad integrazione dei parametri ed indici riportati dal vigente R.E., ai fini di una corretta applicazione dei contenuti "quantitativi" delle presenti NTA è da intendersi utilizzabile anche il seguente Volume:

Volume di inviluppo: Si intende il volume reale del fabbricato fuori terra, delimitato dalle superfici esterne delle pareti perimetrali o, in loro mancanza, dai piani verticali circoscritti alle strutture portanti verticali, con esclusione di parti esterne aggettanti quali sporti, sbalzi, pensiline, balconi; tale definizione, utile ai fini dell'applicazione delle specifiche disposizioni di cui al successivo Titolo II, è da applicarsi agli "Edifici Esistenti Costituenti Volume", da intendersi come quelle costruzioni in cui si identificano spazi interamente delimitati almeno in tre direzioni, che presentano requisiti di stabilità e di durata, con struttura portante vincolata al suolo tramite fondazioni, con struttura di tetto e relativo manto di copertura, realizzati sulla base di specifici provvedimenti autorizzativi o comunque costruiti anteriormente al 1967: sono da escludersi pertanto le tettoie e gli edifici interamente aperti su due lati.

Ed il seguente indice:

Indice di compensazione (Ic). E' l'indice che le NTA utilizzano per stabilire l'entità di impianto di essenze arboree da realizzare in relazione agli interventi edilizi ammessi, nelle aree a prevalente destinazione agricola di cui al successivo Titolo II. E' espresso in ml/mq quando definisce i metri lineari di filare o di siepe da realizzare per ogni metro quadrato oggetto di intervento, e in mq/mq quando indica la superficie di macchie arboree da impiantare per ogni metro quadrato oggetto di intervento. Le aree di impianto possono essere prescritte dalle stesse NTA di P.R.G.C., proposte dal richiedente o, in assenza, indicate dall'ufficio tecnico comunale: in ogni caso sono prescritte nel titolo abilitativo rilasciato (con le modalità di cui all'art. 34).

3. Inoltre, ai fini di una corretta applicazione interpretativa di ulteriori terminologie utilizzate dalle presenti NTA sono da intendersi prescrittivamente richiamate anche tutte le Definizioni riportate all'articolo successivo
4. Ai fini di una corretta applicazione in termini quantitativi del Carico Urbanistico (CU), per le destinazioni residenziali le Dotazioni territoriali sono dimensionate in relazione agli "Abitanti teorici insediabili", calcolati in applicazione del criterio "analitico" ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 20 L.R. 56/77 s.m.i.: in virtù delle attività di rilievo effettuate per il Comune di Cerano, si assume con riferimento al dimensionamento del PRGC un valore di **66 mq di SL per abitante (= 200 mc/ab)**.

Art. 6 Definizioni Generali

1. **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.
2. **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/o dal SUE di riferimento.
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.
3. **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".
4. **Confine Stradale:** Limite della proprietà stradale, (così come definito dal "*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.
5. **Filare / Siepe.** Ai sensi di queste NTA, si intende per filare un impianto arboreo regolare mono o pluri-specifico lungo un allineamento (infrastruttura, ripa, confine di proprietà). Nella stessa definizione sono 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.
6. **Nucleo Familiare:** E' un insieme di persone, legato da vincoli familiari o di convivenza, formalmente individuato e registrato presso l'anagrafe comunale.
7. **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.

8. **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.).
9. **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.
10. **Urbanistica commerciale:** Per quanto concerne l'adeguamento del PRGC alla normativa vigente di programmazione delle attività commerciali (*D.Lgs. 114/98 e L.R. 28/99 s.m.i.*), ai sensi della "*D.C.R. n° 563-13414 del 29/10/1999 e s.m.i.*", di seguito sono riportate le specifiche definizioni applicabili al Comune di Cerano:
- 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 Cerano, 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° 563-13414s.m.i.*" che qui si intendono interamente richiamati.
- La destinazione d'uso "commercio al dettaglio" individuata dal PRGC in attuazione alle disposizioni di cui al Titolo II delle presenti NTA, è da intendersi attribuita in tutte le porzioni del centro urbano e/o centro abitato come definiti dall'art. 11 comma 8 bis della *D.C.R.* citata, per consentire esclusivamente la realizzazione di "esercizi di vicinato". Le altre tipologie distributive compatibili, nel rispetto della "*Tabella di Compatibilità Territoriale dello Sviluppo*" di cui alle "*Disposizioni attuative dei Criteri commerciali*" vigenti sono consentite esclusivamente in Addensamenti o Localizzazioni commerciali riconosciute (per Cerano Addensamento "A1", oppure Localizzazioni "L1" riconosciute in fase di autorizzazione commerciale).
11. Per tutte le ulteriori definizioni, si rimanda ai contenuti ed alle prescrizioni del R.E. vigente, che qui si intendono integralmente richiamate.
12. Sono altresì da intendersi integralmente richiamate anche le specifiche definizioni introdotte dalle NTA (*art. 28*) del "Piano d'Area del Parco Naturale del Ticino" per tutti gli interventi da attuare all'interno del perimetro dell'area di competenza di tale strumento di pianificazione sovraordinato.

Art. **7** Destinazioni d'Uso degli Edifici e loro modifica

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, edilizia 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.
4. Ai fini dell'applicazione delle prescrizioni di merito inerenti gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica, le destinazioni d'uso sono così articolate, in riferimento alle disposizioni regionali (*L.R. 19/1999 s.m.i. e D.P.R. 380/01 s.m.i.*):
 - residenziali;
 - produttive industriali o artigianali;
 - commerciali;
 - turistico-ricettive;
 - direzionali;
 - agricole/rurali.
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.
6. 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 funzionali disposte dalla legislazione nazionale e regionale vigente (*art. 23-ter D.P.R. 308/01 s.m.i. ed art. 8 L.R. 19/99*). Non sono subordinati al titolo abilitativo, 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 presenti NTA.
7. 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.

CAPO 3° CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO

Art. 8 Classificazione dei tipi di intervento di carattere urbanistico

1. I tipi di intervento di carattere urbanistico elencati nel presente articolo descrivono le modalità con le quali è possibile operare tutte le attività di trasformazione urbanistica sul territorio comunale, nell'ambito del PRGC ai sensi della legislazione, nazionale e regionale, vigente. Gli interventi sono classificati, per quanto riguarda i loro contenuti qualitativi, nei commi seguenti, mentre la loro ammissibilità, in ciascuna area di PRGC, è indicata al successivo TITOLO II.
2. 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 all'ambito rurale, agricolo e naturale, nonché 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,*), riconosciute di pregio paesistico o naturalistico o di interesse storico, ambientale, etnologico e archeologico.
3. 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*, quale il Centro Storico.
4. 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.
5. 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.
6. Per **Completamento urbanistico** si intende si intende ogni intervento finalizzato alla realizzazione di nuove opere e costruzioni su porzioni del territorio già parzialmente edificate. 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.
7. 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. 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.
8. Gli interventi di "Ristrutturazione Urbanistica" e di "Nuovo Impianto Urbanistico", descritti ai precedenti commi, possono essere realizzati, di norma, tramite Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE), od eventualmente Permessi di Costruire Convenzionati (PdCC) ove ammesso dal PRGC.

Art. 9 Classificazione dei tipi di intervento edilizio

1. I tipi di intervento di carattere edilizio elencati nel presente articolo 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 commi trovano la loro ammissibilità, per ciascuna area di PRGC e/o per ogni singolo edificio, nel successivo TITOLO II.
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, sia pubblici che privati, devono essere progettati ed eseguiti curando il loro inserimento ambientale ed i requisiti delle costruzioni avendo particolare riferimento ai disposti di cui al Titolo III, Parte Seconda, del vigente R.E.
4. 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.
5. 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 Cerano e ad eliminare i manufatti che costituiscono elementi di contrasto con il contesto ambientale in cui si collocano.
6. Il P.R.G.C. del Comune di Cerano recepisce le definizioni dei tipi di intervento edilizio così come disposte dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia, con particolare riferimento, alla data di adozione del Progetto Preliminare, all' "art. 3 D.P.R. 380/01 s.m.i." ed "art. 13, L.R. 56/77 s.m.i." ed alla "Circolare del Presidente della G.R. n. 5/SG/URB del 27.04.1984". 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.
7. I tipi di intervento la cui definizione viene integralmente recepita in sede di attuazione dello strumento urbanistico di Cerano sono i seguenti:
 - Manutenzione Ordinaria (MO);
 - Manutenzione Straordinaria (MS);
 - Restauro e Risanamento Conservativo (RC);
 - Ristrutturazione Edilizia (RE), con le specificazioni di cui ai commi successivi;
 - Sostituzione Edilizia (SE), con le specificazioni di cui ai commi successivi;
 - Nuova Costruzione (NC).
8. Ad integrazione di quanto disposto dalla legislazione sovraordinata, in sede di attuazione del PRGC, quale specifica disciplina di uso locale, sono da intendersi applicate in termini prescrittivi, le definizioni, classificazioni ed ulteriori specificazioni, riportate nei commi successivi del presente articolo.
9. Per meglio specificare il contenuto generale della **Ristrutturazione Edilizia**, così come definito dalla legislazione vigente, e per renderlo più aderente alle caratteristiche e alla qualità dei tipi edilizi presenti sul territorio comunale di Cerano, in particolare nelle aree di cui al Capo 3° del successivo Titolo II, il PRGC prevede due distinte classi di intervento:

Ristrutturazione Edilizia di Tipo RE1

10. 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. 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, può configurare aumenti delle superfici utili esclusivamente se recuperate all'interno del volume di involucro degli edifici esistenti. 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 RE1.

Ristrutturazione Edilizia di Tipo RE2

11. 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, anche con interventi che comportano la demolizione con successiva ricostruzione a parità di volumetrica dei fabbricati preesistenti, nel rispetto delle distanze e della conformazione planovolumetrica preesistente, e con le limitazioni dettate dalle disposizioni legislative nazionali e regionali in materia. Nell'ambito degli interventi di Ristrutturazione Edilizia di tipo RE2 sono da ricomprendere altresì le demolizioni con successiva ricostruzione con la stessa volumetria (e sagoma nell'ambito del Centro Storico) dei fabbricati preesistenti, a condizione che non vengano modificate la conformazione planovolumetrica e le distanze preesistenti.

Demolizione senza Ricostruzione (D)

12. Ricomprende gli interventi che prevedono la totale demolizione di edifici non meritevoli di conservazione, senza successivi interventi sostitutivi di ricostruzione. E' consentita e prevista 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.
- 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 (superfettazioni), il titolo abilitativo per la demolizione è in stretto rapporto con la realizzazione degli interventi previsti di Restauro, di Risanamento Conservativo o di Ristrutturazione Edilizia degli edifici stessi.

Sostituzione edilizia (SE)

13. Sono da intendere di Sostituzione Edilizia gli interventi che prevedono la completa demolizione di edifici esistenti, ritenuti non particolarmente meritevoli di conservazione, ed il contestuale utilizzo edificatorio dell'area di pertinenza, nel rispetto delle condizioni, dei parametri e delle destinazioni d'uso previsti nei rispettivi ambiti normativi, con la possibilità di modificare il preesistente assetto planovolumetrico, la volumetria, le superfici e le destinazioni d'uso preesistenti; pertanto gli interventi di Sostituzione Edilizia possono comportare un incremento di Carico Urbanistico (CU) definito dalla differenza tra il CU inerente il progetto edilizio (incremento di SL/Volume e/o nuove destinazioni d'uso) ed il CU definito da SL/Volume e destinazione preesistente: solo in caso di differenza positiva l'intervento edilizio dovrà corrispondere la corrispondente quota di oneri urbanizzativi ed eventualmente di Dotazioni Territoriali.

CAPO 4° ATTUAZIONE DEL PIANO**Art. 10 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, siano essi:
 - interventi edilizi "diretti" (anche accompagnati da Convenzione e/o Atto d'obbligo, ove prescritto)
 - o, per gli ambiti espressamente indicati nelle cartografie e in normativa, subordinati alla preventiva formazione ed approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE).
2. 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; ove 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 le precisazioni indicate al successivo art. 11 NTA.
3. L'Amministrazione Comunale, in assenza di puntuali perimetrazioni nelle Tavole di progetto di PRGC, può comunque deliberare la formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE), nei seguenti casi:
 - a. 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;
 - b. 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;
 - c. 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 II, 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, 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 assicurata l'accessibilità diretta dalla viabilità pubblica.

Art. 11 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/o 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 (Centro Storico, art. 20) e degli edifici con vincolo tipologico RE1 (comma 5, art. 19 "Aree del tessuto insediativo residenziale", 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 applica il disposto dell'*"art. 18 D.P.R. 380/01 s.m.i."* e, ove del caso, gli esoneri ai sensi di legge dal contributo di costruzione.
4. Nel caso di SUE finalizzati alla Trasformazione e riuso di aree produttive (industriali, artigianali, commerciali) 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, anche 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.

Art. **12** Varianti, deroghe e norme transitorie

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. 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 12"*.
3. Solo ed esclusivamente per la realizzazione di interventi di interesse pubblico, nel pieno rispetto dei contenuti dell'art. 14 D.P.R. 380/01 s.m.i., possono essere ammesse deroghe alle presenti NTA ed alle indicazioni planimetriche riportate nelle Tavole di progetto del PRGC. Può essere inoltre ammessa deroga alla destinazione d'uso delle aree agricole esclusivamente per interventi pubblici e di uso pubblico relativi a impianti tecnologici e/o reti infrastrutturali non diversamente localizzabili per vincoli di tracciato o di prossimità.
4. 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 validi i titoli abilitativi edilizi già rilasciati alla data di adozione del presente PRGC; qualora gli stessi 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.

TITOLO II

CLASSIFICAZIONE DEGLI USI DEL SUOLO

CAPO 1° DEFINIZIONI**Art. 13 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.
 2. 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.
 3. 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) Ambiti per Usi Pubblici:
 - Aree per servizi e attrezzature pubbliche e di uso pubblico
 - ✓ A servizio degli insediamenti residenziali;
 - ✓ A servizio degli insediamenti produttivi;
 - ✓ A servizio degli insediamenti commerciali/terziari.
 - Aree a servizio delle infrastrutture viabilistiche
 - b) Ambiti per Usi prevalentemente Residenziali:
 - Aree del tessuto insediativo residenziale (R)
 - Aree dei Nuclei di Antica Formazione (A)
 - Aree a verde privato (Vp)
 - c) Ambiti per Usi delle Attività economiche:
 - Aree del tessuto insediativo delle attività economiche (AE)
 - Aree del Polo Estrattivo (PE)
 - d) Ambiti per gli Usi Agricoli:
 - Ambito agrario tradizionale a buona produttività (E1)
 - Ambito agrario di salvaguardia e raccordo (E2)
 - Ambito agrario di riqualificazione e connessione ecologica (E3)
 - e) Usi Impropri
- Disposizioni particolari:**
4. Ai sensi dell' "*art. 71 del D.Lgs. 117/2017*", le sedi degli enti del Terzo settore (le Associazioni di promozione sociale ai sensi della L.R. 7/2006) e i locali in cui si svolgono le relative attività istituzionali, purché non di tipo produttivo, sono compatibili con tutte le destinazioni d'uso omogenee previste dal D.M. 1444/68 e simili, indipendentemente dalla destinazione urbanistica.
 5. Ai sensi dell' "*articolo 4, comma 8 ter, del D.Lgs 228/01 s.m.i.*", l'attività di vendita diretta dei prodotti agricoli effettuata da imprenditori agricoli, singoli o associati, iscritti nel registro delle imprese di cui all'art. 8 della legge 29 dicembre 1993, n. 580, non comporta cambio di destinazione d'uso dei locali ove si svolge la vendita e può esercitarsi su tutto il territorio comunale a prescindere dalla destinazione urbanistica della zona in cui sono ubicati i locali a ciò destinati.

6. L'insediamento e l'ampliamento degli impianti per la distribuzione dei carburanti al pubblico, sono disciplinati dalla normative regionali vigenti (da ultimo *"D.G.R. n. 35-9132 del 7.7.2008 s.m.i."*), con le seguenti precisazioni:
- gli impianti per la distribuzione di carburante possono essere collocati all'interno delle fasce di rispetto alla viabilità stradale (di cui al successivo art. 42);
 - non è ammesso l'insediamento di nuovi impianti negli Ambiti a prevalente destinazione residenziale di cui al successivo Capo 3°;
 - gli impianti per il lavaggio delle autovetture sono soggetti alle medesime prescrizioni di localizzazione disposte per i distributori, e qualora siano autonomi, non possono essere dotati di attività integrative di tipo artigianale, commerciale o di somministrazione.
7. Per quanto riguarda l'impianto di distribuzione carburanti esistente localizzato all'interno del tessuto insediativo residenziale, all'atto della dismissione dell'impianto ed a seguito di bonifica del sito da effettuarsi ai sensi di legge, l'area di pertinenza sarà automaticamente classificata, senza necessità di variante di PRGC, come "area del tessuto residenziale R 0,4" con riferimento alle disposizioni di cui al successivo art. 19, comma 7.

Condizioni e limitazioni per tutte le destinazioni d'uso

8. Come già esplicitamente richiamato al precedente art. 4, comma 7, per tutte le destinazioni d'uso normate dal presente Titolo delle NTA, è prescritta la preventiva conformità in osservanza alle specifiche disposizioni di natura idrogeologica di cui al successivo Capo 2°, Titolo V, che dettano condizioni e limitazioni agli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia consentiti ai sensi degli articoli del presente Titolo delle NTA.
- Gli elaborati tecnico-geologici che accompagnano il PRGC sono da intendersi prevalenti e condizionanti gli elaborati di natura propriamente "urbanistica" (oltre alle presenti NTA, Tavole di Progetto P.): la lettura delle limitazioni e dei condizionamenti all'utilizzo dei suoli è evidenziata nella Tavola P.5, e per le aree di nuovo impianto e di trasformazioni eventuali e più specifiche prescrizioni sono riportate nelle corrispondenti schede monografiche.

CAPO 2° USI PUBBLICI**Art. 14 Aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico**

1. Nel rispetto degli standards urbanistici, di cui alla LR 56/77 smi., art. 21 (le *"Dotazioni Territoriali DT"* ai sensi dell'art. 6 R.E. vigente), e con riferimento alla capacità insediativa residenziale prevista, 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, e/o di privati opportunamente convenzionati che, anche indipendentemente dal regime pubblicistico degli immobili di cui ai commi precedenti, garantiscano un servizio riconosciuto di utilità pubblica.
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 eventualmente 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 casi indicati al precedente art. 4 o in presenza di disposizioni specifiche riportate ai successivi articoli del presente Titolo delle NTA.
10. Ogni intervento di trasformazione urbanistica o edilizia è tenuto a:
 - a) individuare l'esigenza complessiva di standard urbanistici, determinata secondo le destinazioni in atto e in progetto;
 - b) documentare la quota di standard urbanistici eventualmente già reperita e soddisfatta, ai sensi dello strumentazione urbanistica previgente, per gli usi e le destinazioni d'uso antecedenti l'intervento di trasformazione in progetto;
 - c) determinare la quota differenziale eventuale di standard urbanistici da reperire per l'intervento in progetto e per le destinazioni d'uso da esso previste.
11. Per quanto riguarda nello specifico i "parcheggi pubblici o ad uso pubblico", in particolari casi ed in accordo con l'Amministrazione comunale, possono concorrere in quota parte alla

dotazione degli standards di competenza, anche 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 3;
 - 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 almeno 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.
12. Le aree per i parcheggi pubblici o ad uso pubblico, possono essere reperite anche in aree consortili, non contigue al lotto di proprietà ma localizzate entro un raggio di accessibilità di ml 200, o nell'ambito di zone puntualmente definite all'interno degli Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE) o nei PdCC.
13. Nelle aree di parcheggio pubblico, o di uso pubblico, è prescritta la piantumazione con l'utilizzo di essenze arboree autoctone: al riguardo si richiamano le specifiche disposizioni già riportate all'art. 83 del vigente R.E., anche in riferimento alle dotazioni di spazi per persone a ridotta mobilità e disabili.
14. Nelle aree a servizio degli impianti urbani, come impianti cimiteriali, impianti tecnologici pubblici o di pubblica utilità, impianti di conferimento rifiuti di livello comunale, impianti 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, gli interventi di trasformazione possono essere eseguiti esclusivamente da Enti pubblici, da Consorzi pubblici e da Società concessionarie di servizi pubblici; per esigenze di pubblica utilità e/o urgenza, gli impianti urbani di cui sopra potranno essere realizzati 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.
15. A seguito dell'adozione del progetto preliminare di PRGC, la localizzazione e installazione di nuovi impianti e apparati per teleradiocomunicazioni, è consentita esclusivamente nelle aree esterne al perimetro dei 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.

Art. **15** **Aree a servizio degli insediamenti residenziali**

1. Sono a servizio degli insediamenti residenziali le seguenti aree, come classificate ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77 s.m.i. nelle Tavole di progetto P. del PRGC:
 - a) 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;
 - b) 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;
 - c) aree per servizi e attrezzature a verde pubblico (verde attrezzato, sport e tempo libero, spazi pubblici a parco, giardini, campi gioco, attrezzature sportive, strutture e servizi annessi), per le quali si prescrivono i seguenti parametri:
 - IC = 20% SF
 - D dai confini = ml 10
 - d) aree per servizi e attrezzature per parcheggi pubblici o di uso pubblico, convenzionato, a raso o in edifici, fuori terra o interrati, eventualmente comprensive delle opere accessorie per il ricovero e la custodia dei veicoli 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.
2. Le aree di cui alla lett. b) del comma precedente comprendono anche :
 - 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, , ambulatori, ed ogni attività complementare e di servizio le aree destinate, o da destinare, a pubblici servizi
3. Negli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, la dotazione minima di aree a standards di cui al comma 1. è prescritta nella misura di 25 mq / abitante insediabile (a cui, ai sensi del precedente comma 4, art. 5, corrispondono 66 mq di SL /ab o 200 mc di V/ab).

Art. 16 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 ampliamento, ristrutturazione e completamento, in aree per impianti esistenti e confermati, di cui all'art. 24: 10% SF (superficie fondiaria) di pertinenza degli interventi medesimi, con riferimento alla *"L.R. 56/77 smi, artt. 21, comma 1, punto 2) e 26, comma 1, lettere b) e c)"*.
 - b) per interventi di nuovo impianto (D), di cui all'art. 24 comma 19 e segg.: pari al 20% ST (Superficie territoriale), con riferimento alla *"LR 56/77 smi, art. 21, comma 1, punto 2)"*;
2. Non meno del 50% delle aree, previste al comma precedente e rispettivamente corrispondenti al 10% della ST (lett. b), e 5% della SF (lett. a), 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. 24 NTA), successivamente all'adozione della Proposta Tecnica del Progetto preliminare, il rilascio di titoli abilitativi edilizi che comportino incremento di Superficie Lorda (SL) 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 6 del precedente art. 4.
8. La prescritta dotazione di cui al comma 1, può essere assolta anche tramite aree interne agli insediamenti produttivi, purché vincolate ad uso pubblico o da assoggettare ad uso pubblico mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, purché ne sia regolamentata l'accessibilità in relazione agli orari di esercizio dell'attività di pertinenza e nel rispetto delle caratteristiche di sicurezza aziendali.

Art. **17** **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% SL (superficie lorda);
 - b) per gli insediamenti esistenti, localizzati nel Centro Storico, e nelle aree residenziali di completamento degli insediamenti esistenti (di cui al successivo art. 19): 80% SL (superficie lorda).
 - c) per attività commerciali al dettaglio di cui al *"DLgs 114/98, 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 s.m.i."*, così come specificato dalla *"DCR 563-13414 del 29.10.1999 s.m.i., all'art.25, 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 nel Centro Storico e nelle "aree del tessuto insediativo residenziale" 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 6 del precedente art. 4.
8. Per gli insediamenti ricettivi e ricreativi per i quali è prevedibile un elevato afflusso di pubblico, in aggiunta ai valori previsti al precedente comma 2, dovrà essere garantita la dotazione minima di parcheggi in ragione di 20 mq ogni 5 posti a sedere.

Art. **18** Aree per le infrastrutture viabilistiche

1. Le aree di pertinenza della viabilità stradale comprendono le strade, i nodi di confluenza di più strade, le piazze ed i relativi spazi di servizio (autostazioni, piazzole di sosta, piste ciclabili, marciapiedi, opere spartitraffico, etc...), le aree di pertinenza per le attività complementari, i depositi e le attrezzature funzionali degli Enti gestori dell'infrastruttura.
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 connotato 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. 42.
4. La nuova viabilità di progetto deve essere adeguata alle caratteristiche dimensionali definite dal *"D.M. delle Infrastrutture e Trasporti del 05/11/2001 s.m.i."* e 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 e terziari/commerciali (*con le specificazioni di cui all'art. 80 R.E. vigente*).
5. Per le caratteristiche minime da rispettare per le strade private, si richiamano integralmente le disposizioni di cui all'art. 125 del R.E. vigente.
6. Nelle Tavole di progetto, è individuato il "corridoio di salvaguardia attuativa" per la piena realizzazione del "percorso ciclo-pedonale" individuato dal Piano d'Area del Parco del Ticino: il progetto esecutivo inserito nella "rete ciclabile di interesse regionale" da approvarsi, finanziare ed attuare da parte degli Enti competenti (Regione Piemonte / Ente Parco ..), dovrà essere sviluppato in corrispondenza del corridoio come individuato, e l'approvazione del progetto costituirà condizione per la pertinente conformazione urbanistica (se necessario, con eventuale e conseguente Variante di PRGC da approvarsi nel rispetto delle disposizioni di cui al comma 6, art. 17bis L.R. 56/77 s.m.i., in applicazione degli artt. 10 e 19 del D.P.R. 327/2001 s.m.i.).

CAPO 3° USI RESIDENZIALI

Art. **19** Aree del tessuto insediativo residenziale (R)**Definizione:**

1. Comprendono le parti del territorio già urbanizzato con prevalente destinazione residenziale, costituite da lotti edificati ed in parte liberi, esterne al Centro Storico e corrispondenti alle morfologie insediative di tipo m.i.4 *“art. 36 NTA del P.P.R vigente”*; le finalità del PRGC sono di rendere urbanisticamente compiuti gli insediamenti mediante opere di completamento e riqualificazione urbanistica ed edilizia, nonché ove necessario di riassetto ambientale mediante l'applicazione delle disposizioni di cui al Titolo III delle NTA.
Tali aree sono classificate come “zona territoriale omogenea B” ai sensi del D.M. 1444/68, ad eccezione dei “Comparti” R1, R2, R3 e R5 che sono da intendersi classificati come “zona territoriale omogenea C”.

Destinazioni d'uso proprie, compatibili o complementari:

2. L'Ambito normativo individua un articolato Mix funzionale “R” (di seguito “MIX R”) che ammette tutte le seguenti specifiche destinazioni:
 - a) Residenza di civile abitazione comprese le residenze collettive e stagionali; sono inclusi tutti i relativi accessori e servizi pertinenti anche se ubicati in edifici strutturalmente separati dall'edificio principale
 - b) Attività terziarie direzionali e di servizio (sportelli bancari, assicurativi ...) comprensive di studi professionali ed uffici privati, uffici pubblici;
 - c) Piccole attività ricettive (alberghiere e per l'ospitalità collettiva), comprese tutte le strutture ricettive extralberghiere (come disciplinate dalla LR 132017 e dal Regolamento di cui al D.P.G.R. n° 4/R del 08/06/2018), i *“Condhotel”* (nel rispetto del Regolamento di cui al D.P.C.M. n° 13 del 22/01/2018), e quelle complementari di ristorazione, sale riunioni, attrezzature ricreative (centri benessere ..).
 - d) Attività commerciali al dettaglio, nei limiti tipologico/dimensionali della programmazione settoriale vigente (*“urbanistica commerciale”*), comprensivi di depositi, magazzini, locali di lavorazione e di servizio, gli spazi espositivi e gli eventuali uffici connessi: in tale definizione, in attuazione delle disposizioni regionali relative alle destinazioni *“commerciali”* (*lett. a), comma 1, art. 24 vigente D.C.R. “indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa”*), sono ricompresi anche i pubblici esercizi e le attività di ristorazione, l'artigianato e le attività terziarie al servizio della persona (quali ad es. parrucchiere, sarto, copisteria, panetteria/pasticceria, lavasecco e similari...)
 - e) Attività private di servizio e/o a carattere sociale: teatri, cinematografi, locali per lo spettacolo, attrezzature per lo sport ed il tempo libero (palestre), 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);
 - f) Attività artigianali, non nocive e non moleste a giudizio dell'autorità sanitaria, di servizio alla casa, alle imprese, agli automezzi (cicli, motocicli, ed autoveicoli solo se di dimensioni e caratteristiche ritenute compatibili), nonché piccoli laboratori per attività non classificate come insalubri ai sensi della normativa vigente: a tali spazi possono essere aggiunti anche i depositi connessi alle specifiche attività purché non comportino l'occupazione di aree esterne con accumuli di materiali e prodotti e gli spazi commerciali esclusivamente limitati ai beni prodotti e/o complementari al servizio fornito;
 - g) Attrezzature private (e/o pubbliche) di interesse comune/collettivo: edifici scolastici, 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, farmacie, ambulatori medici, ed ogni attività complementare e di servizio.

Tutte le destinazioni non elencate sono da considerare in contrasto.

Modalità di intervento

3. Intervento edilizio diretto, con singolo titolo abilitativo, fatto salvo quanto riportato nelle Tavole di Progetto P, ove il perimetro graficamente individuato corrisponde a "Comparti" di nuovo impianto e/o di completamento (R + indicatore numerico) soggetti a strumento urbanistico esecutivo (di seguito "SUE") o a Permesso di Costruire Convenzionato (di seguito "PdCC"), da attuare con modalità perequative con le specificazioni di cui al comma 25 e seguenti.

Tipi di Intervento:

4. Nel rispetto delle indicazioni e delle classificazioni di cui al precedente Capo 3° del Titolo I, con le limitazioni di cui ai successivi commi 5. e 6., sono ammessi tutti i tipi di intervento.
5. Le Tavole di Progetto P riportano gli edifici o parti di edifici, per i quali viene assegnato uno specifico tipo di intervento prescritto (RE1) in relazione alle caratteristiche tipologiche storiche e/o documentarie della tradizione locale preesistenti: solo ed esclusivamente per tali edifici non sono ammessi interventi di tipo RE2, SE e NC.
6. Gli interventi di nuova costruzione (NC), all'esterno dei "Comparti" come graficamente individuati ai sensi del precedente comma 3, sono in via generale limitati alla realizzazione di sopraelevazioni e/o ampliamenti in contiguità fisica con i fabbricati esistenti; la realizzazione di corpi di fabbrica strutturalmente indipendenti può essere ammessa esclusivamente:
- ove la configurazione planimetrica del lotto, già catastalmente ed urbanisticamente autonomo alla data di adozione della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare, consenta un accesso carraio diretto sulla viabilità pubblica, o indiretto tramite sedime di viabilità privata in sede propria, già esistente o da realizzare con le caratteristiche di cui al precedente art. 18;
 - ove la configurazione planimetrica del lotto lo consenta, ed esclusivamente al fine di soddisfare esigenze di miglioramento delle condizioni abitative dei nuclei famigliari insediati, nel rispetto dei parametri di cui al comma successivo; 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".

Parametri:

7. Tutti gli interventi ammessi devono rispettare i seguenti parametri edilizi, in riferimento alla specifiche classi di azionamento riportate nelle Tavole P.:

R 0,6

IF:	0,6 mq/mq	SCom:	max 75% di SF
IC:	40%	IPF:	35% di SF
H:	ml 13 (o > se preesistente)	NP:	4 (o > se preesistente)

R 0,4

IF:	0,4 mq/mq	SCom:	max 60% di SF
IC:	40%	IPF:	35% di SF
H:	ml 10 (o > se preesistente)	NP:	3 (o > se preesistente)

R 0,25

IF:	0,25 mq/mq	SCom:	max 40% di SF
IC:	35%	IPF:	40% di SF
H:	ml 8 (o > se preesistente)	NP:	2 (o > se preesistente)

e, per tutte le classi di azionamento sopra riportate, le seguenti distanze:

D tra edifici:	non inferiore a ml 10,00 fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti
D da confini:	non inferiore a ml 5,00, inferiore o nulla a seguito di accordo scritto tra i confinanti;
D da strade:	non inferiore a ml 5,00 per strade di larghezza ≤ a ml 7,00 non inferiore a ml 7,50 per strade di larghezza superiore a ml 7,00.

8. Per gli interventi edilizi da realizzare nelle aree di pertinenza degli edifici residenziali esterni al Centro abitato di cui al successivo comma 24, nel rispetto delle Distanze (D) sopra riportate sono da applicare i seguenti specifici parametri:
- | | | | |
|-----|------------|-------|---|
| IF: | 0,25 mq/mq | SCom: | max 35% di SF |
| IC: | 35% | IPF: | 40% di SF |
| H: | ml 7,5 | NP: | 2 (<i>oltre ad eventuale piano terra non adibito a residenza di altezza netta interna minore di mt. 2,70</i>) |
9. Per gli interventi edilizi da realizzare nelle aree dei Comparti di cui al comma 25 e seguenti, sono da applicare i seguenti specifici parametri:
- | | | | |
|-----|-----------|-------|---|
| IT: | 0,4 mq/mq | SCom: | max 60% di SF |
| IC: | 35% | IPT: | 40% di ST |
| H: | ml 11,5 | NP: | 3 (<i>oltre ad eventuale piano terra non adibito a residenza di altezza netta interna minore di mt. 2,70</i>) |
- D tra edifici: non inferiore a ml 10,00 fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti
D da confini: non inferiore a ml 5,00, inferiore o nulla a seguito di accordo scritto tra i confinanti;
D da strade: non inferiore a ml 10,00

Disposizioni generali:

10. E' ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso produttive, artigianali ed agricole in contrasto ai sensi del 2° comma, limitatamente alla superficie totale (STot) esistente alla data di adozione della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare, 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'Autorità Sanitaria, 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*. Le attività agricole possono essere ammesse limitatamente allo stoccaggio dei prodotti che non producano molestie olfattive ed al ricovero degli attrezzi e delle macchine, con l'esclusione tassativa di stalle e/o attrezzature per il ricovero di animali.
11. Sugli edifici con le destinazioni d'uso produttive e artigianali di cui al precedente comma, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia RE1, nonché interventi di adeguamento alle normative igienico-sanitarie e di sicurezza (solo in tal caso possono essere ammessi limitati incrementi di SL da reperire nel volume di inviluppo di fabbricati già esistenti o in un ampliamento massimo del 10% della SC preesistente). Per le attività agricole residue, gli adeguamenti possibili con limitati incrementi, oltre a recuperare SL entro il volume di inviluppo, debbono tassativamente essere contenuti entro il parametro IC = 30%.
Alla cessazione e/o trasferimento dell'attività in contrasto, anche con interventi di sostituzione edilizia, potrà comunque essere recuperata per le destinazioni proprie e ammesse di cui al comma 2., l'intera SL preesistente anche se superiore al parametro IF di cui al comma 7.
12. La Nuova Costruzione di Edifici e superfici Accessorie (SA) è consentita, nel rispetto della quantità di "SCom" prescritta, senza limitazioni localizzative all'interno dell'area di pertinenza mantenendo, in ogni caso, caratteri di unitarietà formale-compositiva con l'edificio principale.
13. 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 D di cui al comma 7.
14. 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.

15. 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. 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 ammessi riguardanti gli edifici con intervento prescritto RE1 di cui al comma 5 debbono essere indirizzati a valorizzare il rapporto dei corpi di fabbrica con il contesto in cui si inseriscono, nel rispetto dell'impostazione strutturale e dei caratteri costruttivi degli edifici, utilizzando per quanto tecnicamente compatibile, materiali e tecniche tradizionali: più in particolare sono da salvaguardare, con interventi di restauro e/o risanamento conservativo, le presenze ancora leggibili di murature realizzate con ciottoli di fiume e/o con tessitura di laterizio a griglia.
17. Negli ambiti soggetti a Piano Esecutivi Convenzionati già approvati e localizzati nelle aree residenziali normate da presente articolo, ogni intervento è regolato dai relativi strumenti attuativi in vigore alla data di adozione della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare della Variante Generale di PRGC; alla scadenza decennale di tali strumenti esecutivi, le aree interessate saranno soggette alle prescrizioni di cui al presente articolo.
18. Le destinazioni d'uso proprie ed ammesse, compatibili o complementari, ai sensi del 2° comma, comportano Dotazioni Territoriali (DT), aree a standards ai sensi dell'art. 14, calcolata sulla base delle rispettive SL previste dall'intervento edilizio. I parcheggi ad uso privato debbono essere dimensionati con riferimento alla normativa vigente "L.S. 122/89", in misura non inferiore ad 1mq per 10 mc di costruzione.

Disposizioni particolari per il riuso, e la valorizzazione dell'edificato esistente

19. E' sempre ammessa la modifica di destinazioni d'uso ai fini residenziali o per le destinazioni compatibili e complementari di cui al comma 2., di tutta la SL dei fabbricati esistenti destinati ad altro uso alla data di adozione della Proposta Tecnica del Progetto preliminare, purché debitamente accatastati o autorizzati, e nel rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo.
20. Gli interventi di sostituzione edilizia, consentiti esclusivamente per edifici che non presentano caratteristiche tipologiche e costruttive meritevoli di conservazione, possono sempre recuperare la SL preesistente, anche se superiore in applicazione ai parametri di cui ai commi 7 o 8.: in presenza di tale fattispecie (parametri IF e/o SCom esauriti, e/o capacità edificatoria residua < 15%), qualora l'intervento di ricostruzione, condotto nel rispetto delle tecniche volte a garantire le migliori prestazioni energetico-ambientali del nuovo involucro edilizio (*con riferimento, per similitudine, ai parametri tecnici di cui al paragrafo 2, Allegato A, della D.G.R. n° 43-7891 del 16/11/2018*), risulti conforme ai parametri IC e IPF della classe di azionamento ove si colloca, è consentito un incremento pari al venticinque per cento della SL preesistente, ed in tal caso la ricostruzione può superare l'altezza massima (H) prescritta limitatamente alla quantità necessaria per sopraelevare di un piano.
21. Sulle unità edilizie che alla data di adozione della Proposta Tecnica del Progetto preliminare presentano capacità edificatoria esaurita (parametri IF e/o SCom esauriti, e/o capacità edificatoria residua < 10%), ad esclusione di quelle con tipo di intervento prescritto RE1 di cui al comma 5. per le quali si applicano le specifiche disposizioni di cui al successivo art. 23, con interventi di ristrutturazione edilizia finalizzati alla riqualificazione strutturale, energetica o igienico-funzionale del fabbricato (*con riferimento, per similitudine, ai parametri tecnici di cui al paragrafo 1, Allegato A, della D.G.R. n° 43-7891 del 16/11/2018*), è consentito un ampliamento pari al venti per cento della SL preesistente, da realizzare in soluzione unitaria con l'unità edilizia nel rispetto delle caratteristiche tipologico-formali della stessa: anche in tal caso l'intervento può superare l'altezza massima (H) prescritta limitatamente alla quantità necessaria per sopraelevare di un piano; l'intervento può essere realizzato anche se sono superati i parametri della rispettiva classe di azionamento assicurando in ogni caso un incremento dell'indice IPF preesistente.

22. Per gli edifici residenziali uni o bi-familiari esistenti alla data di adozione della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare, che presentano saturazione del parametro IF di pertinenza, è comunque ammesso l'intervento di ristrutturazione con un ampliamento minimo di 30 mq di SL per ciascuna unità immobiliare, da realizzare con riferimento ai parametri tecnici di cui al *"paragrafo 1, Allegato A, della D.G.R. n° 43-7891 del 16/11/2018"*.
23. In sede di richiesta dei titoli abilitativi che comprendano gli incremento volumetrici di cui ai precedenti commi 20., 21. 22., dovrà essere autocertificato che nel corso della vigenza dei precedenti strumenti urbanistici non si sia già utilizzato un incremento volumetrico "una tantum" e/o ai fabbricati interessati non siano state applicate le disposizioni di cui al capo I della L.R. 20/2009 (nel testo vigente prima dell'entrata in vigore della LR 16/2018) o i disposti di cui all'articolo 5, commi 9, 10, 11 e 14 della L.S. 106/2011: in tal caso potrà comunque essere ammesso un ulteriore incremento volumetrico "una tantum" pari alla differenza tra quello previsto ai commi precedenti e quello già utilizzato.

Disposizioni particolari per gli edifici residenziali "esterni" al centro abitato

24. Le Tavole di Progetto P. individuano i sedimi di pertinenza di unità edilizie alle quali la strumentazione urbanistica previgente aveva assegnato la destinazione residenziale: per tutti i sedimi individuati ed relativi i fabbricati, se catastalmente autonomi e con destinazione d'uso residenziale, ed esistenti alla data di adozione della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare, nel rispetto delle destinazioni d'uso assegnate al "mix R" di cui al precedente comma 2, sono ammessi tutti i tipi di intervento nel rispetto dei parametri di cui al comma 8, con il limite di 500 mq SL massima per SF > 2.000 mq; in presenza di saturazione degli Indici di edificabilità di riferimento è comunque ammesso un ampliamento minimo di 25 mq di SL per unità edilizia.
- In ogni caso tutti gli interventi che comportano incremento di SL, nel rispetto del comma 6 del successivo art. 33, sono tenuti all'applicazione dell'Indice di Compensazione (Ic) con le modalità disposte al comma 16 dell'art. 26: gli impianti vegetali conseguenti debbono essere in via prioritaria realizzati a creare un'adeguata fascia di fitta piantumazione a schermatura lungo il confine perimetrale di pertinenza.
- In alternativa, gli immobili interessati possono sempre essere trasformati e/o riutilizzati nel rispetto delle destinazioni proprie degli Ambiti Agrari in cui sono collocate, ai sensi del successivo Capo 5° del presente Titolo NTA.

Disposizioni particolari per i comparti di nuovo impianto e/o di completamento (SUE o PdCC)

25. I Comparti, come perimetrati nelle Tavole di Progetto P., fatte salve diverse specificazioni riportate ai commi successivi, debbono essere attuati in virtù di una proposta progettuale unitaria estesa a tutto il perimetro; il progetto deve prevedere la completa cessione delle aree destinate a nuova viabilità se previste; le aree per servizi e attrezzature pubbliche debbono essere cedute nella misura del valore di superficie maggiore tra quello eventualmente indicato nelle Tavole di PRGC e quello risultante dall'applicazione di 25 mq per ogni abitante insediabile.
26. Nell'attuazione degli interventi sono da intendersi come prescrittive le previsioni viarie di nuovo impianto, eventualmente individuate nelle Tavole di PRGC, mentre le localizzazioni delle aree standards a verde e parcheggi possono essere modificate esclusivamente nell'ambito di formazione di un SUE o PdCC unitario esteso a tutta la perimetrazione interessata.
27. Nell'attuazione degli interventi sono inoltre da rispettare le seguenti specifiche disposizioni particolari:

Comparto R1/R2:

- entrambi i Comparti possono essere attuati con singolo PdCC, a condizione che le aree a standards di pertinenza vengano interamente concentrate in corrispondenza della fascia di rispetto (20 ml ai sensi del Codice della Strada) prescritta per entrambi nell'affaccio su via Novara;

- in tal caso è prescritta la realizzazione di una fascia arborea di profondità non inferiore a 5 ml, negli affacci tra i due Comparti e tra questi e le aree a destinazione agricola limitrofe, da realizzare nel rispetto delle caratteristiche riportate al comma 13 del successivo art. 38;
- le superfici "permeabili" prescritte, se non utilizzate per l'impianto degli interventi di compensazione ambientale come prescritti ai sensi del successivo art. 33 (e del comma 11, art. 38), dovranno essere attrezzate a verde con superficie a fondo erboso o comunque permeabile e drenante, e con messa a dimora di alberi ed arbusti preferibilmente autoctoni, nel rispetto della quantità minima di una essenza per ogni 50 mq di superficie "permeabile" di competenza del Comparto, e che comunque non può risultare inferiore al parametro di una essenza per ogni 50 mq di SL realizzabile.
- gli accessi carrabili di entrambi i Comparti su via Novara, dovranno essere realizzati esclusivamente in un unico spazio ove concentrare i passi carrai, da localizzare in prossimità dei rispettivi confini in adiacenza sul tratto stradale; in alternativa il Comparto R1, sul confine verso nord, può realizzare un tratto di nuova viabilità ad uso pubblico a servizio del nuovo insediamento (condizione obbligatoria in caso di realizzazione di nuove strutture di vendita non limitate all'esercizio di vicinato): in tal caso, sul fronte est, verso la viabilità di penetrazione urbana di via Novara già esistente, potranno essere consentiti esclusivamente accessi pedonali e/o ciclabili;
- tramite SUE esteso a tutta la ST di competenza di entrambi i Comparti R1/R2, è possibile proporre soluzioni localizzative e distributive diverse da quanto sopra riportato, mantenendo comunque l'obbligo di idonea fascia piantumata di schermatura al contorno verso le aree agricole.

Comparto R3:

- il Comparto deve essere attuato tramite SUE unitario esteso a tutta la ST perimetrata, a completamento anche sotto il profilo tipologico morfologico, del comparto già attuato verso ovest oltre via Giovanni Paolo II;
- sul fronte nord del Comparto, in affaccio sulle aree agricole al contorno, va realizzata una fascia piantumata di "schermatura" con le caratteristiche di cui al comma 13, art. 38;
- le aree a standards per parcheggi debbono essere individuate e concentrate in diretta contiguità con i sedimi della viabilità pubblica di riferimento.

Comparto R5:

- il Comparto è obbligatoriamente attuato tramite SUE unitario esteso a tutta la ST perimetrata;
- con riferimento alle specifiche tutele di cui al successivo Capo 2°, Titolo V delle presenti NTA, l'attuazione del comparto è subordinata alla realizzazione, prima del rilascio dell'agibilità di qualsiasi edificio, di un asse di viabilità pubblica in prossimità del perimetro sud del comparto, a raccordare via Lobrino con via Vigevano, e con piano stradale in rilevato ad una quota non inferiore ai 127 m.s.l.;
- non è consentita la realizzazione di locali interrati;
- nella porzione collocata tra via Vigevano e via Viscerei, va obbligatoriamente realizzata un'area verde attrezzata con le caratteristiche di cui ai commi 10 e 11 dell'art. 38, individuando gli interventi di riassetto a carattere locale eventualmente necessari per l'efficienza idraulica della Roggia Cerana, compreso il ripristino a cielo aperto di parte del tratto coperto;
- su tutti i fronti del Comparto di affaccio su viabilità pubblica, va realizzata una fascia (di profondità variabile tra minimo 5 e 10 ml) con alberata intervallata da spazi per parcheggio con superficie permeabile, la cui continuità può essere interrotta da spazi di accesso pertinenza delle nuove edificazioni da contenere in quantità e da razionalizzare per le immissioni veicolari;
- la fascia fittamente piantumata in corrispondenza della "fascia" di pertinenza della Roggia Cerana (25 ml, da "Repertorio") deve assolvere il compito di continuità della rete di connessione ecologica verso lo spazio rurale aperto;
- lo strumento urbanistico esecutivo deve essere accompagnato da specifico approfondimento tecnico di valutazione dell'inserimento paesaggistico dei volumi previsti con particolare attenzione alla modulazione delle altezze dei fabbricati da definire in coerenza al contesto circostante.

28. Per tutti i Comparti sono da intendersi esplicitamente richiamate tutte le specifiche prescrizioni inerenti la "sostenibilità ambientale degli interventi" come riportate al successivo Titolo III NTA
29. Inoltre, per i nuovi fabbricati da realizzare nelle aree di diretta confrontanza con il paesaggio agrario aperto, in particolare in corrispondenza delle "porte urbane" definite "critiche" in sede di PPR vigente (puntualmente localizzate in Tav. 2_PPR) , sono da rispettare gli specifici "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia", approvati dalla Regione Piemonte con D.G.R. 22 Marzo 2010, n. 30-13616, nell'ambito degli strumenti per la salvaguardia e valorizzazione del paesaggi.

Art. **20** Aree dei Nuclei di Antica Formazione (A)

Definizione:

1. Il PRGC definisce come Nucleo di antica formazione (NAF) l'ambito di Centro Storico riconosciuto 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 corrisponde alla morfologia insediativa di tipo m.i.2 *"art. 35 NTA del P.P.R. vigente"*, con specifiche modalità e tipi di intervento riportati alla Tavola P.4. Sono altresì ricompresi in tale ambito normativo i "Nuclei rurali di antica formazione" costituiti dalle cascine Camerona e Frascchè, come perimetrati nelle Tavole P. In tale ambito possono essere attuati esclusivamente interventi di Risanamento Urbanistico Conservativo e di Riqualificazione Urbanistica. Tali aree sono classificate come "zona territoriale omogenea A" ai sensi del D.M. 1444/68; sono individuate come "Zone di recupero" ai sensi della *"LS 457/78, articoli 27 e seguenti"*, sono inoltre perimetrare in relazione ai disposti della LR 56/77 smi, *"articolo 24"* (in "Repertorio dei Beni", schede con sigle "B1a", "B1b", "B1c")

Destinazioni d'uso proprie compatibili o complementari:

2. Tutte quelle elencate nel "Mix funzionale" di cui al comma 2. del precedente art. 19 Tutte le destinazioni non elencate sono da considerarsi in contrasto.

Modalità di intervento

3. Intervento edilizio diretto, con singolo titolo abilitativo; SUE, nella forma di Piano di Recupero (PdR, di iniziativa privata o pubblica), per realizzare interventi che lo richiedono, Piano Particolareggiato (PP di iniziativa pubblica)

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, D., SE
La Tavola P.4 riporta il tipo di intervento prescritto per ogni edificio o parte di edificio collocato nei Nuclei di Antica Formazione, articolato per gruppi di edifici :

Gruppo I

Beni architettonici di interesse storico/artistico, vincolati ex D.Lgs. 42/04 o individuati ex art. 24 L.R. 56/77 s.m.i., con schede specifiche riportate nel *"Repertorio dei Beni"*:

Interventi di norma sino a Restauro e Risanamento Conservativo con ulteriori prescrizioni specifiche nelle Schede del *"Repertorio"*; in ogni caso le categorie di intervento e le prescrizioni riportate nel *"Repertorio"* hanno carattere dispositivo prevalente rispetto alla tavola P4 ed ai contenuti normativi eventualmente in contrasto di cui al presente articolo.

Gruppo II

Edifici di carattere architettonico/documentario della tradizione locale, con elementi di rilevanza compositiva o materica sui prospetti:

Interventi sino a RC sui prospetti interessati dagli elementi da valorizzare (*puntualmente indicati, numerati ed elencati al successivo comma 22*) , interventi sino a RE1 per tutte le altre parti del fabbricato.

Gruppo III

Edifici di carattere architettonico/documentario della tradizione locale

Interventi sino a RE1

Gruppo IV

Edifici che non hanno mantenuto formalmente il carattere architettonico e/o documentario della tradizione locale

Interventi sino a RE2, con vincolo di mantenimento dell'allineamento in cortina se preesistente (SE in presenza di PdR)

Gruppo V

Edifici in contrasto con le caratteristiche architettonico/documentario del Centro Storico, superfetazioni

Interventi di semplice demolizione D per tutte le superfetazioni a carattere accessorio individuate con eventuale redistribuzione planovolumetrica (con interventi di SE) in presenza di PdR

Ad ulteriore richiamo delle puntuali specificazioni di cui ai commi 9, 10 e 11 del precedente art. 9 NTA introdotte quale disciplina locale per il tipo di intervento "Ristrutturazione Edilizia", nelle aree dei Nuclei di Antica Formazione l'intervento RE1 deve risultare di tipo non sostitutivo, senza contestuale generalizzata demolizione, salvo il caso di degrado strutturale, incompatibile con la conservazione del manufatto, asseverato da professionista incaricato.

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. In particolare l'Amministrazione Comunale, promuove uno specifico Progetto attuativo (anche nella forma del Programma Integrato) di "riqualificazione urbana e di razionalizzazione dell'arredo urbano", finalizzato altresì alla definizione di criteri e parametri per l'eventuale corresponsione di specifici contributi agli interventi privati che perseguano l'obiettivo dichiarato di valorizzazione urbana ed ambientale.
7. Nell'ambito dei Nuclei di Antica Formazione, così come perimetrati dal PRGC, possono essere formati Piani di Recupero (PdR) sia di iniziativa pubblica, con apposita deliberazione dell'Amministrazione Comunale, sia di libera iniziativa da parte dei privati interessati, ai sensi della legislazione vigente.
I Piani di Recupero, ai sensi della legislazione regionale vigente, vanno sottoposti al preventivo parere della "Commissione regionale per gli insediamenti d'interesse storico-artistico, paesaggistico o documentario" di cui all'*art. 91bis, L.R. 56/77 s.m.i.*
8. In linea generale, fatte salve diverse disposizioni riportate ai commi ed articoli successivi, gli interventi SE che comportano una traslazione significativa 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.
9. 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 Locale del Paesaggio che potrà richiedere la campionatura ed eventuali modifiche dei materiali non consoni (si intendono qui richiamati tutti gli articoli del vigente Regolamento Edilizio per le parti esplicitamente riferite agli interventi da effettuarsi nelle aree dei Nuclei di Antica Formazione, come elencati nelle "prescrizioni particolari" della Scheda B1a "Repertorio dei Beni").
10. Negli interventi di Ristrutturazione Edilizia, il recupero di superfici (SL) o il riutilizzo di volumi esistenti (V) potrà avvenire con il recupero di superfici interne al volume di involucro preesistente, o 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 preesistente o se inserita in cortina edilizia quella degli edifici circostanti purché non comporti una sopraelevazione superiore di 1,5 ml e/o l'incremento del numero dei piani preesistente.
11. Tutti gli interventi di ristrutturazione, con cambio di destinazione d'uso, di casseri, fienili, legnaie 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.

12. Per quanto riguarda fabbricati e costruzioni, o parti di esse, per le quali non può essere prevista la trasformazione agli usi del "Mix funzionale residenziale", ma nelle quali sono ammesse le destinazioni proprie degli usi accessori quali autorimesse, ripostigli, portici, stenditoi, legnaie, centrali termiche, servizi igienici ecc., esclusivamente per ragioni di ordine igienico-sanitario o di instabilità statico-strutturale sono sempre possibili interventi di Ristrutturazione Edilizia di tipo RE2 che possono comportare anche la "demolizione con ricostruzione" con singola titolo abilitativo, nel 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).
13. Gli interventi di demolizione con ricostruzione di edifici primari, possibili esclusivamente per i fabbricati con intervento prescritto RE2 (Gruppo IV), sono ammissibili solo ed esclusivamente in assenza di qualsiasi valore ambientale o documentario degli edifici in oggetto; il progetto di ricostruzione dovrà tenere conto della tipologia (articolazione planimetrica, caratteristiche funzionali e distributive, numero dei piani, rapporto con gli spazi esterni) del fabbricato da demolire, dell'area occupata dall'unità edilizia di riferimento, della cortina o della corte in cui è collocato, in modo da consentire un inserimento coerente con le unità edilizie adiacenti e circostanti.
14. I fabbricati conseguenti agli interventi di ricostruzione di cui al precedente comma:
 - se isolati dovranno mantenere l'altezza preesistente;
 - se inseriti in cortine edilizie potranno adeguarsi all'altezza dei fabbricati contermini alla linea di gronda (qualora ciò non comporti una sopraelevazione dell'altezza preesistente superiore a ml 1,5) ed avere una collocazione congruente con le dimensioni, l'andamento planimetrico e le partizioni della cortina stessa;
 - in ogni caso dovranno rispettare i caratteri ambientali, edilizi e di trama viaria preesistenti.
15. Negli edifici di cui al Gruppo V, 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 SE consentiti debbono essere indirizzati a ripristinare per quanto possibile i caratteri edilizi, morfologici e di prospetto dell'impianto storico in cui si inseriscono. Tali interventi debbono comunque essere sempre contenuti entro il volume di involucro preesistente.
16. 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.
17. Le aree libere esistenti alla data di adozione della Proposta Tecnica 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 ed anche se non rilevate nelle Tavole di PRGC.
18. 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.
19. A fronte della struttura insediativa del Centro Storico, delle articolazioni fisiche degli spazi e della struttura planovolumetrica ad elevata densità, per tutti gli interventi che comportano un incremento di Carico Urbanistico, le pertinenti Dotazioni Territoriali (se non diversamente reperibili anche all'esterno del Centro Storico), possono sempre essere "monetizzate" ai sensi del precedente art. 14.

20. Le strutture commerciali ammissibili all'interno delle aree del Centro Storico, dovranno essere realizzate 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 fabbricati, le insegne ed ogni altra forma di segnalazione degli insediamenti commerciali, dovranno essere realizzate, previo parere della Commissione Locale del Paesaggio, con tipologia e disegno adeguati al contesto edilizio e, comunque, con l'esclusione di manufatti retroilluminati.
21. In accordo con le disposizioni di cui *all'art. 2.14 delle NTA del PTP vigente*, gli interventi sugli spazi pubblici e/o sugli spazi aperti direttamente percepibili dalle pubbliche vie o piazze, vanno accompagnati da uno specifico studio/elaborato progettuale riferito ai materiali, ai colori ed alle forme, che ne dimostri la compatibilità con la morfologia e gli elementi specifici dell'impianto storico urbano.
22. Le unità edilizie, classificate nel *Gruppo II* di cui al precedente comma 4, puntualmente individuate con riferimento numerico alla Tav.P.4, ove gli interventi di trasformazione debbono salvaguardare i particolari costruttivi e gli elementi architettonici di valore storico documentario evidenziati, con le tecniche e le attenzioni proprie del Restauro e Risanamento Conservativo (RC), sono le seguenti:
 1. Edificio ex Setificio, corpo principale prospettante su Via Di Dio e ali prospettanti sulla corte interna
 2. Edificio rurale (cassero), limitatamente alle griglie di aerazione in laterizio
 3. Edificio civile, limitatamente alla tessitura muraria del fronte est prospettante la corte di Via Torielli 33
 4. Edificio ex Chiesa/Ospedale San Dionigi, limitatamente alla facciata prospettante su Via Di Dio
 5. Edificio civile, limitatamente alla facciata prospettante su Piazza Libertà
 6. Edificio civile, limitatamente al fronte su corte per le parti con archi e loggiato
 7. Edificio civile, facciata e porticato prospettanti su Piazza Libertà
 8. Edificio rurale (cassero), datato 1884, limitatamente alle griglie di aerazione in laterizio
 9. Edificio civile ex tessitura "Cerrus", limitatamente alla facciata prospettante su Via Castello
 10. Edificio civile, limitatamente alla facciata prospettante su Piazza Libertà
 11. Edificio civile, limitatamente alla facciata prospettante sulla corte interna
 12. Edificio accessorio (rimessa), tipologia di interesse documentario con colonne ed archi
 13. Edificio civile, limitatamente al fronte con loggiato prospettante sulla corte interna
 14. Edificio civile, fronte sulla corte interna con androne e ballatoi in legno
 15. Edificio civile, fronte sulla corte con porticato e loggiato
 16. Edificio civile, fronte sulla corte con porticato e loggiato
 17. Edificio civile, datato 1869, tipologia di interesse documentario con scala esterna e ballatoi in legno
 18. Edificio civile, ex "Dopolavoro Umberto I°", limitatamente alla facciata prospettante su Via Cavour
 19. Edificio civile, limitatamente al fronte su corte con portico ad archi (ostruiti con tamponamento)
 20. Edificio civile, tipologia di interesse documentario con ballatoi in legno
 21. Edificio civile, limitatamente alla facciata ad angolo su su via Ramati/ via Gramsci
 22. Edificio civile, limitatamente al mantenimento della apertura ogivale posta sul fronte prospettante su corte
 23. Edificio civile, limitatamente alle facciate prospettanti sulle Via Matteotti e Ramati
 24. Edificio civile, limitatamente alla facciata prospettante su Via Matteotti
 25. Edificio civile, ", limitatamente alla facciata prospettante su Via Matteotti
 26. Edificio rurale, limitatamente alle griglie di aerazione in laterizio
 27. Edificio civile, limitatamente alla facciata prospettante su Via Matteotti
 28. Edificio civile, facciata prospettante Via Besozzi
 29. Edificio ex "Asilo"
 30. Edificio civile, limitatamente alla facciata prospettante su Via Besozzi
 31. Edificio civile, limitatamente alla facciata prospettante su Via Besozzi
 32. Edificio civile con cassero, tipologia di interesse documentario
 33. Edificio civile, fronte sulla corte interna con ballatoi in legno
 34. Edificio civile, fronte sulla corte interna con ballatoi in legno
 35. Edificio ex "Convento", con particolare attenzione al portale su Via Streglia ed al porticato

interno

36. Edificio ex "Convento", con particolare attenzione al porticato interno
37. Edificio rurale, con particolare attenzione al portale su Via Streglia ed alle aperture ad arco sulla corte
38. Edificio rurale, limitatamente alle griglie di aerazione in laterizio sul fronte prospettante Via Streglia
39. Edificio rurale, limitatamente alle griglie di aerazione in laterizio sul fronte prospettante Via Streglia
40. Edificio rurale, limitatamente alla griglia di aerazione in laterizio sul fronte prospettante la Roggia Cerana
41. Edificio civile, limitatamente al muro di recinzione localizzato sul lato prospettante la Roggia Cerana
42. Edificio rurale, limitatamente alle griglie di aerazione in laterizio sul fronte prospettante Via Cascina Rosa
43. Edificio rurale, limitatamente alle griglie di aerazione in laterizio sul fronte prospettante Via Cascina rosa
44. Edificio rurale, porticato archi e modanature, in località Cascina Cameroni
45. Edificio rurale, porticato archi e modanature, in località Cascina Cameroni
46. Edificio rurale di originario impianto con affresco, in località Cascina Fräschè.

Art. **21** **Edifici ed aree di interesse storico, artistico e di valore documentario: “Repertorio dei Beni”**

1. Il PRGC, nelle Tavole di Progetto P., individua:
 - a) i Beni immobili tutelati con Dichiarazione di interesse culturale ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 s.m.i (*“art. 13”*)
 - b) i Beni immobili tutelati ex comma 5. Art. 10 D.Lgs. 42/2004 s.m.i (*“la cui esecuzione risale ad oltre 70 anni”*), per i quali non si è avviata e/o conclusa la Verifica dell'interesse culturale di cui all'*“art. 12 del D.Lgs.”*
 - c) i Beni individuati a sensi del *“1° comma art. 24, L.R. 56/77 s.m.i.”*
2. Tutti gli specifici Beni sono puntualmente riconosciuti e trattati in apposite Schede nell'elaborato “Repertorio dei Beni”: tali Schede comprendono una parte identificativa, classificatoria e descrittiva, ed una parte normativa riportante le “prescrizioni particolari” per il singolo Bene; la parte descrittiva ha valore documentale di riferimento per l'indirizzo e la valutazione degli interventi possibili, mentre la parte normativa ha carattere prescrittivo e prevalente anche nei confronti di altre e diverse indicazioni contenute negli elaborati di P.R.G., tra cui le stesse NTA.
3. Gli interventi subordinati al rilascio di specifico titolo abilitativo, relativo agli edifici del “Repertorio dei Beni” di cui alla lettera c) del precedente comma 1, vanno sottoposti al parere vincolante della Commissione Locale del Paesaggio, ai sensi del *“comma 7, art. 49, L.R. 56/77 s.m.i.”* e qualora siano relativi ad edifici tutelati ai sensi del Titolo II del D.Lgs. 42/2004 s.m.i. è necessario il parere della Soprintendenza.
4. Gli interventi sugli edifici tutelati dal D.Lgs.42/2004 s.m.i, di cui alle lettere a) e b) del precedente comma 1, sono sottoposti ad autorizzazione della competente Soprintendenza, ai sensi della legislazione vigente.
5. Nel “Repertorio dei Beni”, in apposita Sezione vengono inoltre individuati quegli elementi fisico-antropici (*“segni marcatori territoriali”*) che contribuiscono a caratterizzare il paesaggio agrario, e che definiscono “Sistemi, insiemi di beni” letti, interpretati e trattati, nella loro capacità di definire una rete diffusa di riconoscibilità, con modalità di intervento e di tutela e valorizzazione complessiva, integrata per l'intero Sistema (Rogge e Navigli / Percorsi di connessione / Cascine a corte): al termine di ciascuna caratterizzazione di Sistema, sono riportate puntuali *“Prescrizioni particolari”* da intendersi specificative ed integrative delle disposizioni a carattere più generale riportate nel testo delle presenti NTA.

Art. **22** **Aree a verde privato (Vp)**

Definizione:

1. Le tavole di Piano classificano con tale destinazione, le aree prevalentemente destinate al mantenimento ed alla formazione del verde per giardini e parchi privati, orti, annessi alle unità edilizie contigue; la loro finalità è di contribuire alla sostenibilità ambientale complessiva dei tessuti insediativi ove sono collocate, garantendo permeabilità dei suoli e riducendo l'effetto "isola di calore" nelle aree urbanizzate.

Condizioni di ammissibilità degli interventi:

2. Tali aree non sono dotate di capacità edificatoria, pertanto non contribuiscono al calcolo dei parametri IF e SCom, e risultano non edificabili ai fini di un uso diretto per l'insediamento di nuove costruzioni con la sola eccezione di quanto specificato al successivi commi, e fatte salve diverse disposizioni riportate in altri articoli delle NTA.
3. In tali aree deve essere comunque garantito un indice di permeabilità IPF non inferiore al 60%; nel rispetto di tale Indice possono essere realizzati esclusivamente:
 - parcheggi pertinenziali, aree cortilizie, accessi e distribuzioni carrai e pedonali, da realizzare preferibilmente con materiali permeabili e/o semipermeabili (prato armato, autobloccanti forati etc.);
 - attrezzature sportive private pertinenziali (campi da tennis, piscine, campi da gioco) nonché piccole serre a servizio del fondo;
 - box per auto e/o locali per ricovero attrezzi, con altezza massima all'estradosso della copertura di ml. 3,00 ed altezza interna media minore di ml. 2,70, in misura massima di mq. 25 per ogni unità edilizia a cui è asservito il verde privato.
4. Eventuali fabbricati esistenti in tali aree alla data di adozione della Proposta Tecnica del progetto preliminare, potranno essere mantenuti ed adeguatamente sistemati con opere di manutenzione ordinaria e straordinaria che non comportino aumento della superficie calpestabile (SCa), se non contenuta nei limiti di cui al comma precedente.

Disposizioni particolari:

5. E' sempre ammessa la rinaturalizzazione delle stesse aree attraverso la piantumazione di essenze autoctone: in presenza di giardini di impianto storico si impone il mantenimento degli stessi ed il loro ripristino.
6. Non è consentito, l'abbattimento e l'indebolimento di alberi ad alto fusto o comunque di particolare valore ambientale e paesaggistico se non per questioni di sicurezza. Eventuali modificazioni del suolo debbono comunque essere finalizzate al miglioramento complessivo dell'assetto vegetale e drenante dell'area.
7. Le sistemazioni del verde e degli impianti vegetali sono da realizzare con le caratteristiche "minime" di cui al comma 9 del successivo art. 34; inoltre, per quanto applicabili e per competenza, si richiamano le "Modalità attuative degli impianti vegetali" di cui al successivo art. 38 riferite ai possibili interventi di Compensazione disposti ai sensi dell'art. 33..

Art. **23** Disposizioni e misure per il riuso e la riqualificazione dell'edificato

1. Il PRGC, al fine di limitare il consumo di suolo e riqualificare il tessuto insediativo esistente, aumentare la sicurezza statica dei manufatti, le prestazioni energetiche degli stessi, favorire il miglioramento della qualità ambientale, paesaggistica e architettonica dell'edificato residenziale, promuove e favorisce gli interventi di riuso e di riqualificazione degli edifici esistenti, gli interventi di rigenerazione urbana e il recupero dei sottotetti e dei rustici.
2. Richiamati i contenuti dei commi da 20 a 23 del precedente art. 19 che si propongono quale messa a regime ordinaria e diffusa sul tessuto edilizio residenziale esistente delle finalità di cui al comma precedente, gli edifici o parti di edifici, per i quali le Tavole di Progetto P. assegnano uno specifico tipo di intervento prescritto (RE1) con riferimento al comma 5 dell'art. 19, definiscono specifica individuazione in diretta attuazione delle finalità di cui al comma 1., di immobili con caratteristiche tipologiche storiche e/o documentarie della tradizione locale.
3. In conseguenza dell'individuazione del gruppo di edifici (RE1) di cui al comma 2., a fronte di adeguata documentazione progettuale di supporto comprendente obbligatoriamente adeguate viste tridimensionali (*rendering*) dell'intervento inserito nel contesto di riferimento, agli edifici o parti di edifici così individuati, sono applicabili eccezionalmente le specifiche disposizioni di cui al comma 21 del precedente art. 19 che prevedono la possibilità di realizzare un ampliamento del 20% della SL esistente anche in occasione di interventi di ristrutturazione edilizia finalizzati alla riqualificazione strutturale, energetica o igienico-funzionale del fabbricato, solo ed esclusivamente se rispettate le seguenti condizioni:
 - per l'ampliamento debbono essere utilizzate prioritariamente porzioni interne al Volume di involuppo del fabbricato esistente;
 - in ogni caso, qualora "esterno" alla sagoma preesistente, l'ampliamento deve essere realizzato in soluzione unitaria con l'unità edilizia principale;
 - gli interventi ammessi debbono comunque essere coerenti per forme, altezze, dimensioni e volumi con il contesto edilizio circostante;
 - l'eventuale possibile sopraelevazione rispettosa di tutti i criteri sopra riportati, non può comunque superare l'altezza massima (H) prescritta per la classe di azionamento ove si colloca il fabbricato.

Per la valutazione del pieno rispetto e delle compatibilità di cui sopra, in sede istruttoria, l'Ufficio Tecnico comunale può avvalersi del contributo competente della Commissione Locale del Paesaggio, senza che ciò comporti aggravio dei tempi previsti ai sensi di legge per la conclusione della procedura di rilascio del titolo abilitativo edilizio.
4. Gli interventi di Ristrutturazione (RE) e Sostituzione Edilizia (SE) con ampliamento, ammissibili negli "Ambiti per Usi prevalentemente Residenziali" ai sensi e per gli effetti di cui ai commi 20 e 21 art. 19, debbono essere coerenti per forme, altezze, dimensioni e volumi con il contesto storico circostante. Gli eventuali volumi eccedenti in virtù degli ampliamenti ammessi (da computare in termini di SL di pertinenza) che non siano realizzabili con la dovuta compatibilità di contesto nel lotto di intervento, possono essere rilocalizzati in altre aree individuate di comune accordo tra il proponente e l'Amministrazione Comunale nel rispetto delle specifiche condizioni riportate ai successivi commi.
5. La superficie SL eventualmente da rilocalizzare ai sensi del comma precedente, può essere utilizzata nelle aree del tessuto residenziale di cui all'art. 19 purchè l'incremento di SL di pertinenza risulti contenuto:
 - nel limite di passaggio da una classe di azionamento a quella immediatamente superiore con riferimento ai parametri IF di cui al comma 7 del medesimo articolo (da R0,25 a R0,4 / da R0,4 a R0,6 / da R0,6 ad un incremento massimo contenuto nel parametro IF = 0,75 mq/mq);
 - nel limite dell'indice IF = 0,33 mq/mq nei lotti di pertinenza degli edifici di cui ai commi 8 e 24 art. 19,
 - nel limite dell'indice IT = 0,5 mq/mq dei Comparti di cui ai commi 9 e 25 art. 19, in presenza di reti urbanizzative esistenti contigue e/o adiacenti al perimetro di pertinenza dell'intervento.

6. Gli incrementi di SL assentibili, rilocalizzabili a fronte delle disposizioni del presente articolo, non possono essere cumulati con altre premialità ammissibili in attuazione del PRGC (ad es. “decostruzione” in Ambiti agrari): l’ufficio tecnico comunale predispone ed aggiorna uno specifico elenco degli interventi così assentiti al fine di evitare che, mediante interventi successivi, possano essere superate limiti e condizioni sopra richiamati.
7. Gli interventi che prevedono la rilocalizzazione di SL, come disposti ai precedenti commi 5 e 6, sono obbligatoriamente accompagnati da Convenzione e/o Atto Unilaterale d’Obbligo ove sono disciplinate le caratteristiche, le modalità, gli impegni conseguenti ed i tempi degli interventi stessi.
8. Il PRGC definisce inoltre il “Sistema delle Cascine a Corte”, come illustrato alla sezione “C3” del “Repertorio dei Beni” quale insieme di edifici individuato con le finalità di cui al comma 1 del presente articolo: le specifiche modalità di intervento, sono riportate nelle “Prescrizioni particolari” della richiamata Sezione “C3” del “Repertorio dei Beni”.

Disposizioni particolari per i Comparti di trasformazione (TR) per il riuso funzionale

9. Il Piano classifica con questa definizione gli Ambiti interni al perimetro del centro abitato, di pertinenza di attività produttive/artigianali/terziarie/servizi dismesse con abbandono e potenziale degrado del tessuto edilizio esistente: le finalità del PRGC sono di rendere urbanisticamente “trasformabili” gli insediamenti ridestinandoli a funzioni proprie del “Mix insediativo residenziale” mediante interventi coordinati di trasformazione, ristrutturazione e riqualificazione urbanistica, ed in particolare di sostenibilità ambientale dei nuovi usi previsti. Tali aree sono classificate come “zona territoriale omogenea B” ai sensi del D.M. 1444/68.
10. Nell’attuazione degli interventi sono da rispettare le seguenti specifiche disposizioni particolari:
Comparto TR1
Destinazioni d’uso proprie, compatibili o complementari: quelle di cui al comma 2 dell’art. 19;
Modalità di intervento: PdCC esteso a tutta la superficie interessata;
Tipi di intervento: tutti i tipi di intervento;
Parametri: quelli previsti per i Comparti di cui al comma 9, art. 19.
Le aree da rendere disponibili per servizi ed attrezzature pubbliche di competenza, debbono risultare > 1.500 mq e debbono essere concentrate in adiacenza al tracciato della roggia San Rocco, nella porzione a sud, a definire un’area verde di connessione con gli ambiti agricoli più ad est. La trasformazione per il riuso funzionale residenziale è condizionata al rispetto delle prescrizioni normative vigenti relative alla eventuale necessità di bonifica ambientale del sito.

CAPO 4° USI per ATTIVITA' ECONOMICHE**Art. 24 Aree del tessuto insediativo delle attività economiche (AE)**

Definizione:

1. Le Aree individuano le parti del territorio sostanzialmente già urbanizzato con destinazione specializzata per le destinazioni economiche (produttive e terziarie commerciali), costituite da comparti edificati ed in ridotta misura lotti liberi di completamento, configurate ed esterne al tessuto insediativo residenziale, e corrispondenti alle morfologie insediative di tipo m.i.5 e m.i.7 *“artt. 37 e 38NTA del P.P.R. vigente”*; le finalità del PRGC sono di rendere urbanisticamente compiuti gli insediamenti mediante opere di completamento e riqualificazione urbanistica ed edilizia, finalizzate alla dotazione di infrastrutture carenti nonché di riassetto ambientale.

Tali aree sono classificate come “zona territoriale omogenea B” ai sensi del D.M. 1444/68.

Esclusivamente le aree individuate nei Comparti di cui al successivo comma 19 (e *seguenti*) sono classificate come “zona territoriale omogenea D” ai sensi del D.M. 1444/68.

Destinazioni d'uso proprie, compatibili o complementari:

2. L'Ambito normativo individua un articolato Mix funzionale “AE” (di seguito MIX AE) che ammette tutte le seguenti specifiche destinazioni
 - a) Attività industriali ed artigianali di produzione, 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 meccanici, elettrauti, carrozzieri, altri similari..) sono in generale assimilate alle attività artigianali di produzione (fatte salve le compatibili specificazioni di cui all'art. 19);
 - b) 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;
 - c) 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;
 - d) Attività di produzione, ricerca, studio e sperimentazione, finalizzate alla innovazione ed alla formazione nel campo dello sviluppo di tecnologie produttive avanzate, incubatori di “start-up”;
 - e) Attività commerciali al dettaglio, nei limiti tipologico/dimensionali della programmazione settoriale vigente (“urbanistica commerciale”), comprensivi di depositi, magazzini, locali di lavorazione e di servizio, gli spazi espositivi e gli eventuali uffici connessi: in tale definizione, in attuazione delle disposizioni regionali relative alle destinazioni “commerciali” (*lett. a), comma 1, art. 24 vigente D.C.R. “indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa”*), sono ricompresi anche i pubblici esercizi e le attività di ristorazione, l'artigianato e le attività terziarie al servizio della persona;
 - f) Attività di commercio all'ingrosso comprensivi di depositi, magazzini, 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.);
 - g) Attività di servizio di pertinenza alle attività economiche (spogliatoi, mense, infermerie, locali di ristoro e ricreazione);
 - h) Attività terziarie e direzionali e quelle complementari per attrezzature ricreative (centri benessere ..), locali di spettacolo;
 - i) Distributori di carburante comprensivi anche dei servizi complementari di assistenza e di vendita consentiti dalle disposizioni normative vigenti.

- j) Residenza di titolari, custodi o personale che deve obbligatoriamente risiedere, per ragioni di sicurezza o di efficienza degli impianti, presso la sede dell'attività, da registrare con vincolo notarile di pertinenzialità con l'unità produttiva/artigianale (*"lettera f bis) del comma 1 dell'articolo 26 della l.r. 56/1977 s.m.i."*): max 200 mq SL, e comunque non superiore ad 1/3 della SL destinata all'attività economica, per ogni Unità Locale con SL inferiore a 4000 mq.; max mq 300 di SL per ogni Unità Locale con SL superiore a 4000 mq; nell'ambito di interventi con SL destinata alla produzione, complessivamente inferiore a mq 400 non è ammessa la realizzazione di residenze e foresterie)

Modalità di intervento:

3. Intervento edilizio diretto, con singolo titolo abilitativo; SUE o PdCC nei Comparti di Completamento e di Nuovo Impianto indicati graficamente nelle Tavole di Progetto P. (*successivi commi 19 e sgg.*)

Tipi di intervento:

4. Nel rispetto delle indicazioni e delle classificazioni di cui al precedente Capo 3° del Titolo I, sono ammessi tutti i tipi di intervento.

Parametri:

5. Tutti gli interventi ammessi, devono rispettare i seguenti parametri:
- IC = 60% max
per gli interventi di pertinenza di destinazioni commerciali, terziarie e direzionali deve anche essere rispettato il parametro IF = 0,75 mq/mq
 - IPF = 10% min
 - H = 13,00 ml, fatti salvi i volumi tecnici ed altezze maggiori preesistenti
L'altezza massima di 13 ml può essere derogata in casi eccezionali valutati dall'Ufficio Tecnico, per quella porzione di edificio strettamente necessaria a contenere impianti tecnologici tipici dell'attività che dovrà svolgersi all'interno dell'edificio stesso.
 - D tra edifici: non inferiore a ml 10,00 fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti
 - D da confini: pari almeno a ½ dell'altezza delle nuove costruzioni e comunque non inferiore a ml 5,00, e fatto salvo quanto precisato al comma 9;
 - D da strade: non inferiore a ml 10,00

Disposizioni generali:

6. Tutti i nuovi fabbricati, gli ampliamenti ed i completamenti consentiti, comprese le residenze di pertinenza degli insediamenti, 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.
7. Ogni intervento che modifichi, in ampliamento, le superfici (SL) già 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, anche pregressa con riferimento alla superficie fondiaria complessiva della rispettiva unità locale, degli standards previsti dalla normativa vigente (vd. artt. 16 e 17) con riferimento alla specifica e pertinente destinazione d'uso (produttiva, commerciale, terziaria).
8. Con riferimento a quanto disposto al comma 10. del precedente art. 14, in caso di precedenti cessioni e/o assoggettamenti ad uso pubblico di aree standards eccedenti i minimi richiesti, a fronte di adeguata documentazione di supporto ed in accordo con gli uffici tecnici comunali sentita la Commissione Edilizia, è consentita una valutazione a compensazione parziale o totale dei nuovi fabbisogni.
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. La quantificazione degli spazi per parcheggi privati di cui alle disposizioni normative vigenti, 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 4,00 qualora l'altezza dell'edificio superi tale limite.
11. Lungo i confini tra l'area destinata ad insediamenti per attività economiche e le aree limitrofe a destinazione agricola, l'edificazione ammessa per i nuovi ampliamenti, deve rispettare un arretramento di mt. 10,00 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.
12. 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 IPF, rientrerà nelle condizioni necessarie per l'agibilità dell'intervento edilizio.
13. Le Tavole di progetto P. individuano e classificano una specifica area "per il deposito di mezzi d'opera", quale utilizzazione di suolo già in essere per specifiche attività che necessitano di una classificazione propria ma che, in virtù della localizzazione in aree propriamente a destinazione agricola, non sono riconducibili ai parametri precedentemente indicati per le aree del tessuto insediativo per le attività economiche.
- Tale area è destinata esclusivamente al deposito di mezzi d'opera, mezzi per il trasporto, macchine per la manutenzione, macchine operatrici, escludendo tassativamente l'attività di deposito di materiali e di prodotti di lavorazione.
- E' ammessa la realizzazione di locali di servizio operativo con l'esclusione di unità abitative di qualunque tipo, fatti salvi SL e V esistenti e regolarmente autorizzati alla data di adozione del progetto preliminare.
- Alla perimetrazione individuata si applicano i seguenti indici e parametri:
- Rapporto di copertura IC = 25%
 - Altezza massima H = 6,00 mt.
 - Parcheggi P = 1 mq. / mq. di SL di cui il 30% ad uso pubblico ai margini della SF
 - Per quanto riguarda le distanze si rimanda a quanto indicato al precedente comma 5., con l'obbligo di cui ai precedenti commi 11 e 12.
- Al cessare delle attività in essere alla data di adozione della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare, l'area così perimetrata non può rappresentare il presupposto di conformazione urbanistica per l'utilizzo a fini insediativi per altre attività economiche non compatibili con le destinazioni d'uso agricole di cui al successivo Capo 5°.
- In tale direzione tutti i fabbricati esistenti e legittimi alla data di adozione della Proposta Tecnica del Progetto preliminare, possono essere oggetto di demolizione con il recupero della SL esistente da utilizzare in altre aree proprie del tessuto per le attività economiche di cui al presente articolo, purchè l'incremento di SL di pertinenza risulti contenuto nel limite di +10% dell'indice massimo IC (superficie coperta) prescritto: in tal caso gli interventi, da accompagnare obbligatoriamente da Convenzione e/o Atto Unilaterale d'Obbligo ove sono disciplinate le caratteristiche, le modalità, gli impegni conseguenti ed i tempi degli interventi stessi, debbono obbligatoriamente comprendere la completa riqualificazione ambientale dell'area di attuale insediamento dei fabbricati demoliti, comprensivo delle relative pertinenze, con modalità idonee a garantirne il riutilizzo a fini agricoli: l'avvenuta riqualificazione ambientale, anche in tal caso, è condizione necessaria per il rilascio e/o certificazione dell'agibilità dell'intervento oggetto di recupero della SL corrispondente.

Disposizioni particolari per gli insediamenti commerciali:

14. La realizzazione di nuovi fabbricati o l'ampliamento degli esistenti, destinati o da destinare a strutture di vendita commerciale può essere consentita esclusivamente nel rispetto delle "Disposizioni attuative dei Criteri commerciali" vigenti (che si intendono interamente richiamati dalle presenti NTA) con riferimento all'individuazione degli Addensamenti Commerciali, e della tabella di Compatibilità Territoriale dello Sviluppo, (ivi Allegata) nel pieno rispetto delle disposizioni regolamentari vigenti in materia.
- Ai sensi dell'art. 14, comma 3, "D.C.R. 563-13414 del 29.10.99 (come da ultimo modificata dalla D.C.R. n. 191-43016 del 20.11.2012) è consentito il riconoscimento di localizzazioni commerciali "L1" in fase d'istanza di autorizzazione commerciale.

15. L'ammissibilità degli interventi con destinazioni commerciali nelle Aree di cui al presente articolo, è subordinata alle seguenti condizioni di carattere generale:
- ✓ che ogni intervento per attrezzature commerciali, esistenti o di nuova costruzione, prima di ogni esame di natura urbanistica sia stato sottoposto a verifica di conformità con gli indirizzi ed i criteri di cui alla legislazione regionale di settore vigente, 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. 17 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 e s.m.i.", con particolare riferimento agli artt. da 23 a 27;
 - ✓ che vi sia adeguata possibilità di accesso alla viabilità pubblica nel rispetto di quanto stabilito dalla normativa nazionale in materia.

Disposizioni particolari per i comparti di nuovo impianto, completamento (SUE)

16. I Comparti, come perimetrati nelle Tavole di Progetto P., debbono essere attuati in virtù di una proposta progettuale unitaria estesa a tutto il perimetro; il progetto deve prevedere la completa cessione delle aree destinate a nuova viabilità se previste; le aree per servizi e attrezzature pubbliche debbono essere cedute o asservite ad uso pubblico nella misura del valore di superficie maggiore tra quello eventualmente indicato e quello risultante dall'applicazione delle quantità riportate ai precedenti artt. 16 e 17.
17. Nell'attuazione degli interventi sono da intendersi come prescrittive le previsioni viarie di nuovo impianto, eventualmente individuate nelle Tavole di PRGC, mentre le localizzazioni delle aree standards a verde e parcheggi possono essere modificate esclusivamente nell'ambito di formazione di un SUE o PdCC unitario esteso a tutta la perimetrazione interessata.
18. Nell'attuazione degli interventi relativi ai Comparti così perimetrati, l'indice di edificabilità (per destinazioni commerciali, terziarie e direzionali), deve essere inteso come Indice di edificabilità Territoriale ($IT = 0,5 \text{ mq/mq}$), come l'indice di permeabilità che in tal caso si incrementa ($IPT = 25\%$): sono confermati i parametri IC (60%), i valori di Distanza riportati al comma 5, mentre eventuali specifici scostamenti dal valore di altezza (H) sono riportati ai commi successivi.
19. Nell'attuazione degli interventi sono inoltre da rispettare le seguenti specifiche disposizioni particolari:

Comparto AE1:

- il Comparto individua una specifica area per l'ampliamento ed il completamento dell'insediamento produttivo esistente, e può essere attuato anche con singolo PdCC che consideri l'intera ST interessata e definisca di conseguenza l'articolazione e la distribuzione delle aree a standards di competenza (da collocare preferibilmente sul fronte strada in coincidenza con la fascia di rispetto prescritta ai sensi del Codice della Strada);
- in tale ottica debbono essere razionalizzati gli accessi su strada del Comparto con quelli preesistenti (massimo uno solo nuovo), con corsia di innesto sia in entrata che in uscita;
- le compensazioni ambientali (ex art. 33 NTA) di competenza dell'intervento, possono anche essere utilizzate per realizzare una tratta di fascia di protezione ambientale del Polo di San Martino di Trecate, con riferimento al comma 10 del successivo art. 28;
- in ogni caso, nella porzione a confine verso est e verso sud, va realizzata una fascia di profondità 10 m fittamente piantumata, che oltre a contribuire al rispetto dell'indice IPT, concorre alla quota consentita di interventi di compensazione ambientale se realizzata ai sensi delle prescrizioni di cui all'art. 38: in tale fascia, se non diversamente collocabili, possono essere realizzate limitate superfici accessorie di pertinenza delle attività da insediare, tali da non compromettere la funzionalità e la continuità della fascia, oltre alle prescritte vasche di raccolta delle acque meteoriche da realizzare nel rispetto del successivo art. 34;
- la definizione delle fasce "verdi" al contorno deve essere accompagnata da uno studio di inserimento paesaggistico dell'intervento di trasformazione da elaborare in sede di strumento urbanistico esecutivo;

- dovrà essere garantita una duplice viabilità per l'accesso dei mezzi di emergenza e vie di fuga adeguate a gestire eventuali evacuazioni;
- qualora le attività produttive insediate detengano sostanze tossiche (in quantitativi tali da rientrare nella categoria delle Attività Seveso o attività Sottosoglia Seveso), tutti gli edifici presenti dovranno dotarsi di un sistema di ventilazione e condizionamento con sistema automatico di blocco in emergenza che permetta, in caso di rilascio e conseguente formazione di nube tossica, di arrestare detti sistemi e isolare gli ambienti interni per evitare l'immissione di aria contaminata.

Comparto AE2:

- il Comparto deve essere attuato tramite SUE esteso a tutta la ST perimetrata, prevedendo obbligatoriamente la realizzazione di una tratta di viabilità pubblica verso il confine a sud sulla quale innestare la distribuzione di accesso ai nuovi insediamenti (con possibile rotatoria su via Milano da condividere con Comparto AE3);
- le aree a standards sono prioritariamente da collocare in adiacenza all'affaccio su via Milano (fascia verde alberata) e sull'affaccio della nuova viabilità a sud (parcheggi);
- per la fascia a verde privato, da realizzare sul confine ovest verso le aree agricole, si richiamano inoltre le specifiche disposizioni già riportate all'ultimo punto di competenza del Comparto AE1.

Comparto AE3:

- il Comparto deve essere attuato tramite SUE esteso a tutta la ST perimetrata, prevedendo obbligatoriamente la razionalizzazione di un solo punto di accesso carrabile da collocare preferibilmente in corrispondenza della prevista nuova tratta di viabilità pubblica oltre la via Milano (Comparto AE2): in tal caso va valutata l'opportunità di realizzazione di apposita rotatoria con costi da ripartire e condividere in sede convenzionale con il Comparto AE2;
- le aree a standards sono prioritariamente da collocare nella porzione di sedime in corrispondenza dell'innesto di via Don Guanella su via Milano;
- per la fascia a verde privato, da realizzare sul confine est verso le aree agricole, si richiamano inoltre le specifiche disposizioni già riportate all'ultimo punto di competenza del Comparto AE1.

Comparto AE4:

- il Comparto deve essere attuato tramite SUE esteso a tutta la ST perimetrata, prevedendo obbligatoriamente la razionalizzazione dell'unico punto di accesso carrabile da collocare su via Crosa;
- le aree a standards sono prioritariamente da collocare nella porzione di sedime già nella disponibilità pubblica ed in corrispondenza dell'innesto di via Crosa;
- per la fascia a verde privato, da realizzare sul confine est e sud, verso le aree agricole, si richiamano inoltre le specifiche disposizioni già riportate all'ultimo punto di competenza del Comparto AE1;
- qualora il Comparto si proponesse quale area di completamento del limitrofo insediamento produttivo esistente, può essere attuato anche con singolo PdCC esteso a tutta la ST interessata, prevedendo al contempo il reperimento di aree a standards pregresse di pertinenza dell'attività produttiva.

Comparto AE5:

- il Comparto deve essere attuato tramite SUE esteso a tutta la ST perimetrata, prevedendo obbligatoriamente la realizzazione di un unico punto di accesso carrabile attestato sulla tratta di viabilità pubblica verso sud, in prossimità del quale innestare la distribuzione di accesso ai nuovi lotti di intervento;

- il sub-Comparto ad ovest già perimetrato nello strumento urbanistico vigente (corrispondente ai mappali 10, 12, 13, 23, F21 NCT) può essere attuato autonomamente, anche con singolo PdCC, solo ed esclusivamente in presenza di idonee garanzie Convenzionali, economiche e temporali, di impegno alla realizzazione di una tratta di viabilità pubblica di accesso e di servizio alla ST di competenza (medesimo impegno è condizione indispensabile per l'attuazione autonoma con PdCC del Comparto orientale);
- le aree a standards sono prioritariamente da collocare in adiacenza all'innesto dalla viabilità esistente verso sud;
- per la fascia a verde privato, da realizzare sul confine ovest, nord ed est verso le aree agricole, si richiamano inoltre le specifiche disposizioni già riportate all'ultimo punto di competenza del Comparto AE1.

Comparto AE6:

- il Comparto può essere attuato:
 - ✓ tramite PdCC in caso di completamento/ampliamento della attività produttiva esistente in adiacenza ad ovest;
 - ✓ tramite SUE esteso a tutta la ST perimetrata, qualora gli interventi di trasformazione siano rivolti alla definizione di più lotti di intervento ove collocare nuove e diverse unità locali.
 - in entrambi i casi, è da prevedere obbligatoriamente un unico punto di accesso sull'asse di via Crosa, in corrispondenza del quale distribuire i percorsi di servizio interni al/agli insediamento/insediamenti;
 - le aree a standards sono da collocare in adiacenza all'affaccio su via Crosa;
 - per la fascia a verde privato, da realizzare sul confine ovest e sud verso le aree agricole, si richiamano inoltre le specifiche disposizioni già riportate all'ultimo punto di competenza del Comparto AE1;
 - in tutta la percorrenza dell'affaccio su via Crosa va inoltre realizzata una fascia "verde" (alberata e/o siepe);
 - la definizione delle fasce "verdi" di mitigazione al contorno deve essere accompagnata da uno studio di inserimento paesaggistico dell'intervento di trasformazione, finalizzato a contrastare la criticità dell'impatto visivo dell'ambito di ingresso lungo l'asse di via Crosa, da elaborare in sede di strumento urbanistico esecutivo.
20. Per tutti i Comparti si richiamano esplicitamente tutte le specifiche prescrizioni inerenti la "sostenibilità ambientale degli interventi" come riportate al successivo Titolo III NTA.
21. Per i nuovi fabbricati da realizzare nelle aree destinate alle attività economiche da realizzare in diretta confrontanza con il paesaggio agricolo, si richiamano gli specifici "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia", approvati dalla Regione Piemonte con D.G.R. 22 Marzo 2010, n. 30-13616, nell'ambito degli strumenti per la salvaguardia e valorizzazione del paesaggi.

Art. 25 Aree del Polo Estrattivo (PE)

Definizione:

1. Il Piano classifica con questa definizione di Ambito specialistico le aree di pertinenza del Polo Estrattivo (PE) le utilizzazioni di suolo, già in atto e previste dalla programmazione di settore, per attività connesse all'estrazione e lavorazione di inerti, e nella porzione già coltivata, corrispondenti alle morfologie insediative di tipo m.i.8 *"art. 39 NTA del P.P.R vigente"*: le finalità del PRGC sono di rendere urbanisticamente compiuti gli sviluppi dei lotti di coltivazione, mediante opere di completamento e riqualificazione urbanistica, ed in particolare di riassetto e recupero ambientale.

Le Tavole di Progetto P. riportano le specifiche classi di azionamento degli Ambiti del Polo estrattivo (PE1, PE2, PE3) all'interno dei quali sono da rispettare le seguenti e corrispondenti prescrizioni.

Aree per gli impianti di lavorazione dei prodotti di cava (PE1)

2. Tale zona è destinata esclusivamente alle attività per la lavorazione degli inerti ed a quelle ad esse connesse (ghiaia, sabbia e frantumati, preparazione di malte preconfezionate e calcestruzzi, sabbie classificate, masselli prefabbricati per pavimentazione, ed attività affini incluso il recupero degli stessi materiali inerti).
3. In questa area sono consentite le seguenti destinazioni:
 - a) Deposito ed impianti per la movimentazione, selezione e lavorazione di inerti e degli altri materiali di cui al precedente comma, silos di stoccaggio inerti.
 - b) Capannoni per il ricovero dei mezzi d'opera e materiali.
 - c) Servizi tecnici ed amministrativi dell'attività principale.
 - d) Abitazioni di custodia con una superficie utile massima totale di 200 mq Sul.
 - e) Accumulo di inerti a cielo libero.
4. Per quanto riguarda la realizzazione delle opere di cui ai precedenti punti a), b), c), d), si applicano i seguenti indici e parametri:
 - Rapporto di copertura IC = 10% SF
 - Indice di utilizzazione fondiaria IF = 0,5 mq/mq
 - Altezza massima H = 9,00 mt. ad esclusione dei volumi tecnici, dei silos e degli impianti di lavorazione e stoccaggio.
5. Per quanto riguarda le distanze Dc, Ds e Df si rimanda a quanto indicato nel precedente art. 24, comma 5.
6. Eventuali nuovi interventi edilizi che comportino incremento di SL, successivi alla data di adozione del progetto preliminare della Variante Generale, saranno soggetti a titolo abilitativo convenzionato che dovrà regolare le modalità di reperimento di quote minime di standards (nella misura del 10% della SF), di eventuale cessione e/o assoggettamento ad uso pubblico delle stesse, reperite anche all'esterno dell'area di pertinenza.
7. Lungo i confini tra l'area destinata ad insediamenti produttivi ed aree limitrofe a destinazione agricola, l'edificazione ammessa deve rispettare un arretramento di mt. 10,00 dalla linea di confine, entro il quale deve essere realizzata una fascia con piantumazione obbligatoria avente una larghezza minima di mt. 5,00 da realizzare nel rispetto delle modalità di cui al comma 13 del successivo art. 38.
8. 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 abitabilità/agibilità dell'impianto.

Aree a servizio degli impianti di lavorazione dei prodotti di cava (PE2)

9. Tale area è destinata esclusivamente al servizio dell'attività di cui al precedente comma 2, con divieto assoluto di realizzazione di opere e/o manufatti edili o di impianti fissi per qualsiasi tipo di lavorazione.
10. In questa area sono pertanto consentite le seguenti destinazioni:
- Deposito ed accumulo di terreno vegetale da utilizzare per il recupero agricolo finale di tutta l'ambito territoriale di cui al presente articolo;
 - Deposito ed accumulo a cielo aperto di materiali inerti;
 - Vasche di sedimentazione e lavaggio, deposito limi;
 - Eventuale temporanea collocazione di impianti mobili connessi alle lavorazioni.
11. Le trasformazioni d'uso del suolo di cui al comma precedente debbono comunque essere debitamente autorizzate dalle Amministrazioni competenti ai sensi della legislazione vigente. Tali nuove destinazioni potranno essere mantenute in atto esclusivamente per tutta la durata in esercizio dell'attività di estrazione e/o di lavorazione inerti: alla comprovata cessazione di tali attività le aree dovranno essere recuperate sotto il profilo ambientale e, senza necessità di variante di PRGC, saranno classificate come "Ambito agrario tradizionale a buona produttività E1" ai sensi del successivo articolo 27.

Area estrattiva soggetta a risanamento ambientale (PE3)

12. La Variante Generale, anche in coerenza alle specifiche individuazioni già intervenute in sede di programmazione settoriale, conferma la localizzazione dell'area riservata alla coltivazione di cave per l'estrazione e lavorazione di inerti, attualmente in esercizio, con i limiti e le condizioni di cui ai commi successivi.
13. L'attività in tale area, deve essere regolarmente autorizzata in base alla vigente normativa regionale in materia. In particolare dovranno essere definiti progetti ed impegni per un completo risanamento ambientale; a risanamento avvenuto l'area sarà classificata quale "Ambito agrario tradizionale a buona produttività E1" ai sensi del successivo articolo 27., con esplicito divieto di attività che comportino riempimenti se non con l'esclusivo utilizzo di terre e rocce da scavo, nella sola qualifica di sottoprodotto, secondo le specifiche di cui alla legislazione ed agli strumenti di pianificazione settoriale vigenti.
14. I progetti di recupero ambientale delle attività estrattive dovranno prevedere la messa a dimora di essenze arboree / aree umide in misura non inferiore a:
- 5 ml ogni 100 mq di nuova area "PE3" interessata dalla coltivazione, per formazioni lineari (filari, siepi) principalmente concentrate nella strutturazione di corridoi e fasce di connessione ecologica attestate in sponda destra del Naviglio Langosco (in corrispondenza della fascia di rispetto richiamata al comma successivo in aree esterne al limite del "Polo estrattivo" come individuato dal PAEP), oltre a lato nord di via Bagno, fasce contermini di via Molino Vecchio e, verso ovest, in prossimità del cavo Termini;
 - oppure 10 mq ogni 100 mq di area "PE3" interessata dalla coltivazione, per la formazione di macchie arboree / zone umide da collocare quali nodi di connessione della rete dei corridoi lineari.

Per la realizzazione degli interventi di qualificazione della componente paesistica "vegetale", si rimanda agli specifici "Schemi tipologici" Allegati alle Norme Generali del PTR Ovest Ticino, nonché alle specifiche indicazioni riportate alla sezione "Modalità attuative degli impianti vegetali" di cui al successivo art. 38.

Gli interventi previsti dal presente comma concorrono alla dotazione minima della compensazione ambientale prescritta dalla programmazione settoriale vigente (10% minimo della superficie "cavata").

15. L'attività estrattiva nell'area come azzonata, deve essere condotta nel pieno rispetto dei limiti disposti dalla pianificazione settoriale vigente (PAEP), e comunque tenuto conto di tutte le specifiche condizioni di limite di coltivazione, di rispetto e/o di distribuzione localizzativa prescritte dagli stessi richiamati strumenti di pianificazione settoriale.
- All'interno della fascia di rispetto del Naviglio Langosco, possono essere consentiti interventi di livellamento della strada esistente solo se funzionali al consolidamento e alla messa in sicurezza della fascia sponda destra del Naviglio, ed accompagnati obbligatoriamente dalla realizzazione del previsto corridoio ecologico (filari/siepi con pista ciclabile).

In ogni caso tutti i possibili interventi ammessi nella fascia di rispetto del Naviglio Langosco dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- in fase di progettazione dell'intervento dovranno essere predisposte le analisi necessarie a valutare la vulnerabilità dell'argine e delle aree poste immediatamente a campagna da processi di filtrazione, in considerazione delle geometrie di progetto previste;
- la linea di infiltrazione in condizioni di massima piena del Naviglio Langosco non dovrà intersecare la superficie topografica derivante dalla coltivazione;
- più in particolare tutte le "Condizioni per l'uso dell'area" riportate nella "Scheda geologico - tecnica relativa ad aree interessate da nuovi insediamenti o opere pubbliche di particolare importanza" di cui agli elaborati geologico-tecnici allegati alla Variante.

Le scarpate di raccordo con il piano finale di fondo scavo a recupero ambientale avvenuto, debbono presentare pendenze facilmente raccordabili sotto il profilo paesaggistico a quelle già esistenti, e debbono essere adeguatamente rinverdite.

16. I progetti di recupero ambientale delle attività estrattive dovranno inoltre prevedere la realizzazione di appositi corridoi ecologici accompagnati da pista ciclabile nelle fasce di rispetto interessate dalle aree "PE3" di competenza di via Molino Vecchio e via Bagno, nel rispetto delle "prescrizioni particolari" di cui alla Sezione C2 del "Repertorio dei Beni".
I tratti interessati dal sedime della viabilità pubblica, dalle formazioni lineari del corridoio ecologico e dalla pista ciclabile dovranno essere mantenuti alle quote preesistenti; un eventuale limitata modifica della livelletta del tratto di via Molino Vecchio potrà essere consentita in sede di progetto esecutivo solo se necessaria a garantire la migliore realizzazione di un sottopasso adeguato che distribuisca le movimentazioni interne del sito estrattivo (a nord e a sud di via Molino Vecchio) senza interferire con la viabilità pubblica: la realizzazione del sottopasso è condizione pregiudiziale ed obbligatoria per il rilascio di qualsiasi autorizzazione estrattiva nel comparto PE3 posto a sud di via Molino Vecchio.
17. Lungo i confini con le aree limitrofe a destinazione agricola verso ovest, deve essere realizzata una fascia con piantumazione obbligatoria di larghezza adeguata, da realizzare nel rispetto delle modalità di cui al comma 13 del successivo art. 38; l'eventuale accumulo di inerti a cielo libero per tempi prolungati, comporta obbligatoriamente la realizzazione di adeguata siepe e/o alberata di schermatura alla vista nei confronti della viabilità pubblica al contorno, da mantenere ad un'altezza adeguata ad occultarne il più possibile la vista della sommità dell'accumulo.

CAPO 5° USI AGRICOLI**Art. 26 Disposizioni generali per le Aree a destinazione agricola (E)**

Definizione:

1. Si intendono Aree a destinazione agricola tutte le parti del territorio comunale, come individuate dal PRGC, in cui si svolgono attività agricole. 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, e ogni intervento atto a salvaguardare le peculiarità del paesaggio agrario, anche con interventi di restauro paesistico. 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.
Tutte le aree di cui ai diversi articoli del presente Capo 5°, 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 di Progetto P.) 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 tradizionale a buona produttività;
E2: ambito agrario di salvaguardia e di raccordo;
E3: ambito agrario di riqualificazione e connessione ecologica

Condizioni di ammissibilità degli interventi:

3. L'ammissibilità degli interventi in tutte le Aree a destinazione agricola (E1, E2, E3) 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 eventuali ampliamenti di attività zootecniche.

Destinazioni d'uso proprie, compatibili o complementari:

4. L'Ambito normativo individua un Mix funzionale "specialistico" che ammette tutte le seguenti specifiche destinazioni:
 - a. 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 diretta di prodotti agricoli;
 - b. Attrezzature quali serre fisse, che comprendono tutti gli impianti in sede fissa per le colture florovivaistiche ed ortofrutticole;
 - c. Attività agroturistiche e del turismo rurale, le attività extralberghiere nel rispetto delle condizioni di cui alla LR 13/2017 ed al *Regolamento approvato con D.P.G.R. n° 4/R del 08/06/2018*, comprensive delle attrezzature per le attività ricreative di pertinenza (quali ad es. maneggi, pesca sportiva etc..) e piccole attività commerciali (nel limite dell'esercizio di vicinato) direttamente complementari
 - d. 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..
 - e. 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, possono essere ammesse tutte le destinazioni elencate nel "Mix funzionale R" di cui al comma 2. del precedente art. 19, con l'esclusione tassativa di quelle ivi elencate sub d.

Per destinazioni d'uso in contrasto si intendono tutte le attività non citate ai punti precedenti ed incompatibili con le attività agricole.

Tipi di Intervento:

5. Nel rispetto delle indicazioni e delle classificazioni di cui al precedente Capo 3° del Titolo I, con le attenzioni e le specifiche limitazioni di cui ai successivi articoli del presente Capo, sono ammessi tutti i tipi di intervento.

Parametri:

6. Tutti gli interventi consentiti e funzionali all'attività agricola, con le specifiche limitazioni di cui ai successivi articoli, devono rispettare i seguenti parametri:

a) Residenza rurale (lettera d. precedente comma 4.)

- ✓ DF = nel pieno rispetto dei valori massimi prescritti dal comma 12, art. 56, L.R. 56/77 s.m.i.
- ✓ IC = 30 % della superficie dell'area di pertinenza effettivamente asservita alla residenza rurale.
- ✓ D = Distanza tra edifici:
 - 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 animaleDistanza dai confini = ml 5,00
Distanza dalle strade = ml 10,00
- ✓ H = ml 7,50

b) Attrezzature agricole e zootecniche

- ✓ IC = 20% della superficie dell'area di pertinenza aziendale effettivamente asservita alla costruzioni
- ✓ D = Distanza tra edifici:
 - ml 10 tra attrezzature agricole e tra attrezzature agricole e residenze rurali;
 - ml 20 tra attrezzature destinate al ricovero animale e residenze ruraliDistanza dai confini = ml 5,00; nel caso di attrezzature destinate al ricovero di animali = ml 20
Distanza dalle strade = ml 10,00
Distanza minima tra attrezzature dedicate agli allevamenti animali ed ogni altra area o ambito normativo delimitato dal P.R.G.C. = ml 250.
- ✓ H = ml 7,50 (salvo attrezzature tecniche, silos ed essicatori)

Disposizioni generali:

7. 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 (DF) 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. 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. Gli Indici di densità fondiaria (DF), richiamati 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 in sede di rilascio di titolo abilitativi edilizio, senza che costituiscano variante al PRGC.
8. Sono da intendersi esplicitamente richiamate le disposizioni di cui ai "commi 19 e 20, art. 25 L.R. 56/77 s.m.i." riguardanti i vincoli "non aedificandi" applicati alle aree la cui capacità edificatoria è già stata utilizzata per residenze e/o attrezzature rurali.

9. 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.
10. 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.
11. La realizzazione di edifici per ricovero attrezzi, ripostigli, deposito di materiali, etc... non direttamente funzionale all'esercizio delle attività agricole, è consentita, di norma e fatte salve diverse specificazioni agli articoli successivi, nella misura di una sola struttura per ciascun appezzamento di estensione superiore ad un ettaro (con superfici contigue) ed alle seguenti condizioni:
 - le strutture debbono essere removibili, non prevedere fondazioni in cls, oppure essere prefabbricate in legno;
 - debbono essere contenute in una Superficie coperta < 12 mq, altezza < 3,5 ml al colmo (con falda inclinata) ed altezza interna < 2,70 ml;
 - in tali interventi non sono ammesse opere di recinzione.
12. Gli interventi per la realizzazione di opere di recinzione sono consentiti, di norma e fatte salve diverse specificazioni agli articoli successivi, per delimitare le immediate pertinenze funzionali degli edifici ed attrezzature, con destinazioni d'uso proprie e ammesse, puntualmente indicate al precedente comma 4.; le recinzioni già esistenti possono essere soggette solamente ad ordinaria e straordinaria manutenzione, o adeguate alle presenti norme. In ogni caso è fatta salva la possibilità di realizzare opere di recinzione nel caso sia adeguatamente motivata la necessità di proteggere specifiche colture dai danni causati dalla fauna selvatica.
13. Nel caso di interventi con destinazioni d'uso ammesse (di cui al precedente comma 4, lettera e.), 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, con riferimento alla SL preesistente; in tal caso sono consentiti interventi di MO, MS, RC, RE1, RE2, e di Ampliamento (NC) limitato esclusivamente agli adeguamenti igienico-sanitari e/o di sicurezza (di norma non superiori al 20% della SL preesistente e da contenere comunque entro i 30 mq).
14. 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 preesistenti (quali le grate in laterizio per l'areazione dei fienili, i portali d'accesso, le creste tagliafuoco, i comignoli, etc...), alla verifica dell'esistenza (anche documentabile, in passato) di viabilità di accesso e delle principali infrastrutturazioni primarie.
15. Dagli interventi di riuso per le destinazioni d'uso ammesse, sono di norma esclusi i capannoni agricoli realizzati con strutture prefabbricate o in cemento armato; la SL di pertinenza di tali fabbricati può essere computata solo nel caso in cui gli interventi di riuso per le nuove destinazioni ammesse non siano limitati ad un singolo edificio ma riguardino un complesso di edifici, anche di impianto non unitario: in tal caso è comunque prescritta la formazione di uno specifico Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE) o PdCC, esteso all'intero ambito di intervento.
16. Tutti gli interventi edilizi che comportano incremento di SL, tutti gli interventi di riutilizzo per le destinazioni ammesse, nonché i miglioramenti fondiari di cui al successivo comma, sono tenuti all'applicazione dell'indice di compensazione (Ic), nella misura prescritta al comma 6 del successivo art. 33; nel caso di nuova costruzione e/o ampliamento per destinazioni proprie i mq di riferimento dell'indice sono riferiti alla STot di nuova realizzazione; in caso di riutilizzo per le destinazioni ammesse i mq di riferimento sono riferiti alla STot oggetto di riutilizzo; nel caso di miglioramenti fondiari sono quelli oggetto di alterazione morfologica e/o di asportazione (ove 1 mq = 1 mc).
17. 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 solo ed esclusivamente qualora il livello di abbassamento rispetto alla quota media

ante operam non risulti superiore a cm. 100, fatte salve diverse limitazioni disposte agli articoli successivi; 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 per lo specifico ambito agrario in cui si colloca l'intervento.

18. Tutti gli interventi da effettuarsi nelle aree agricole ricomprese all'interno del perimetro del "Parco Naturale della Valle del Ticino" debbono essere rispettosi delle specifiche prescrizioni contenute negli strumenti settoriali vigenti ("Piano d'Area", "Misure di conservazione Sitospecifiche", "Piano di Gestione").
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 V, Capo 2°.

Disposizioni particolari per la valorizzazione del paesaggio rurale:

21. La Variante Generale di PRGC persegue l'obiettivo di una coerente tutela e valorizzazione dei caratteri paesaggistici che definiscono la "riconoscibilità" del territorio rurale locale.
22. A tal fine, in tutte le aree a destinazione agricola di cui al presente Capo, con le eventuali ulteriori specificazioni di cui agli articoli successivi, tutti gli interventi di trasformazione ammissibili debbono comunque:
 - salvaguardare la leggibilità e la riconoscibilità degli elementi identitari del paesaggio rurale esistente costituiti dalla trama agricola e dal sistema delle coltivazioni, nonché dagli elementi di connessione funzionale (viabilità minore, muri a secco in pietra o muri in laterizio tradizionali, rogge e canali, filari alberati, siepi e recinzioni storiche), anche evitando interventi di trasformazione che compromettano la leggibilità delle tracce delle maglie dell'appoderamento storiche;
 - tutelare, con manutenzione e ripristino, le opere ed i manufatti, di valenza e tradizione storica, pertinenti alla regimazione delle acque;
 - garantire la coerenza delle opere di sistemazione colturale con le modalità tradizionali di inserimento nel contesto paesaggistico;
 - perseguire l'inserimento compatibile, per volumetria, utilizzo dei materiali, coloriture e collocazione con riferimento alle curve di livello, delle attrezzature proprie delle conduzioni agrarie (quali serre, serbatoi, capanni, pali tutori, ecc.), evitando soluzioni che possono proporsi quali nuovi elementi di detrazione paesaggistica;
 - privilegiare, negli interventi di sistemazione e consolidamento morfologico, l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica e materiali tradizionali, evitando l'impiego di murature in cemento a vista.
23. Più in particolare, in attuazione delle specifiche disposizioni del PPR vigente, la Variante Generale di PRGC promuove la valorizzazione delle testimonianze del territorio agrario storico, attraverso il mantenimento delle tracce delle maglie di appoderamento romane (centuriazione): pertanto, negli areali puntualmente localizzati nella Tav. 2_PPR, con permanenze ancora riconoscibili della centuriazione romana (in prossimità di Cascina Oblio verso nord, e strada Cerca Morta verso sud), è fatto divieto di effettuare interventi di alterazione della trama e dell'impianto di partizione fondiario che ne possano impedire la leggibilità.

24. Per i nuovi fabbricati ad uso agricolo va evitato, per quanto tecnicamente possibile, l'impiego di strutture prefabbricate seriali generalizzate (metalliche, in cemento armato, ecc.) lasciate a vista, prevedendo adeguati accorgimenti progettuali che garantiscano il corretto inserimento della nuova costruzione nel contesto paesaggistico.
25. Gli interventi di sistemazione e/o ampliamento della viabilità rurale esistente (od in via eccezionale, di realizzazione di nuova viabilità e/o di area di sosta), possono essere ammessi solo ed esclusivamente se comportano ridotti movimenti di terra, ridotti sbancamenti, e limitata realizzazione di muri di sostegno: le nuove strade eventualmente necessarie per gli usi agricoli, debbono essere realizzate privilegiando, per quanto possibile, le pavimentazioni che utilizzano inerte del luogo ("terre stabilizzate") in grado di integrarsi nel contesto cromatico preesistente; anche le eventuali e pertinenti opere di sostegno e contenimento vanno realizzate limitando al massimo l'utilizzo di calcestruzzo (in tal caso da schermare adeguatamente con arbusti e/o inerbimenti) privilegiando soluzioni che utilizzino le tecniche proprie dell'ingegneria naturalistica; in linea generale, qualora non adeguatamente motivato, non è consentita l'asfaltatura delle strade bianche esistenti. I sedimi di pertinenza degli interventi di riqualificazione e/o nuova realizzazione dei percorsi in territorio rurale, debbono essere realizzati prevedendo una sezione tipo della carreggiata di massima non superiore a 4 ml al netto di eventuali limitrofe aree di servizio, con sezione minima della eventuale corsia di pista ciclabile di 1,5 ml.
26. Con riferimento alla viabilità ed ai percorsi rurali di permanenza storica (da valutare con lettura delle persistenze dal Catasto Teresiano / Rabbini), deve essere assicurata la permanenza della leggibilità del tracciato, l'integrità e la fruibilità d'insieme, mantenendo, e ripristinando ove possibile, i caratteri costruttivi, morfologici e vegetazionali originari, con particolare attenzione alla presenza di alberate e/o di manufatti ed opere di presidio di pertinenza (piloni votivi, edicole sacre, allineamenti di manufatti..).
27. Nel rispetto delle prescrizioni disposte dall'art. 2.10 NTA del PTP vigente, ai sensi del 5° comma art. 20, L.R. 40/98 e s.m.i., vanno assoggettati alla procedura di Valutazione (V.I.A.) tutti gli interventi riguardanti "strade extraurbane principali e provinciali" (progetto n° 28 in Allegato B2 della Legge citata) e di "cambiamento di uso di aree non coltivate, semi-naturali o naturali per la loro coltivazione agraria intensiva con una superficie superiore a 10 ettari" (progetto n° 1 in Allegato B3 della Legge citata) localizzati nelle aree a destinazione agricola di cui agli Ambiti agrari degli articoli successivi.

Disposizioni particolari per la "decostruzione" in ambiti agricoli

28. In specifica attuazione dei disposti di cui alla "*lett. e), comma 2, art. 25 L.R. 56/77 s.m.i.*", la Variante Generale di PRGC in diretta conseguenza dell'obiettivo di tutela e valorizzazione dei caratteri paesaggistici che definiscono la "riconoscibilità" del territorio rurale locale declinato ai commi precedenti, favorisce la demolizione di fabbricati non ritenuti più funzionali all'attività agricola e/o incongrui nel contesto localizzativo.
29. In tale direzione tutti i fabbricati localizzati negli ambiti agrari di cui al Capo 5° delle presenti NTA, realizzati dopo il 1950, esistenti e legittimi alla data di adozione della Proposta Tecnica del Progetto preliminare, possono essere oggetto di demolizione con il recupero del 25% della SL esistente da utilizzare in altro Ambito normativo dello strumento urbanistico, nel rispetto delle prescrizioni di cui ai commi successivi.
30. La superficie SL da "recuperare" a fronte degli interventi di "decostruzione" può essere utilizzata nelle aree del tessuto residenziale di cui all'art. 19 purchè l'incremento di SL di pertinenza risulti contenuto:
- nel limite di passaggio da una classe di azionamento a quella immediatamente superiore con riferimento ai parametri IF di cui al comma 7 del medesimo articolo (da R0,25 a R0,4 / da R0,4 a R0,6 / da R0,6 ad un incremento massimo contenuto nel parametro IF = 0,75 mq/mq);
 - nel limite dell'indice IF = 0,33 mq/mq nei lotti di pertinenza degli edifici di cui ai commi 8 e 24 art. 19,

- nel limite dell'indice $IT = 0,5 \text{ mq/mq}$ dei Comparti di cui ai commi 9 e 25 art. 19, in presenza di reti urbanizzative esistenti contigue e/o adiacenti al perimetro di pertinenza dell'intervento.

La superficie recuperata può anche essere utilizzata nelle aree del tessuto per le attività economiche di cui all'art. 24, purché l'incremento di SL di pertinenza risulti contenuto nel limite di +10% dell'indice massimo IC (superficie coperta) prescritto.

31. Gli interventi di "decostruzione" di cui ai commi precedenti, per essere assentiti debbono obbligatoriamente comprendere la completa riqualificazione ambientale e la rinaturalizzazione dell'area di attuale insediamento del fabbricato demolito, comprensiva dei sedimi delle relative pertinenze: l'avvenuta riqualificazione ambientale è condizione necessaria per il rilascio e/o certificazione dell'agibilità dell'intervento oggetto di recupero della SL corrispondente.
32. Gli interventi di "decostruzione" sono obbligatoriamente accompagnati da Convenzione e/o Atto Unilaterale d'Obbligo ove sono disciplinate le caratteristiche, le modalità, gli impegni conseguenti ed i tempi degli interventi stessi.
33. Gli incrementi di SL assentibili, recuperabili a fronte delle disposizioni del presente articolo, non possono essere cumulati con le premialità disposte ai commi 20, 21, 22 dell'art. 19 (e viceversa): l'ufficio tecnico comunale predispone ed aggiorna uno specifico elenco degli interventi così assentiti al fine di evitare che, mediante interventi successivi, possano essere superate limiti e condizioni sopra richiamati.

Art. **27** Ambito agrario tradizionale a buona produttività (E1)

Definizione:

1. Il PRGC definisce "Ambito agrario tradizionale a buona produttività" (E1), l'area caratterizzata dai migliori parametri agronomici (in prevalenza Classe II di capacità d'uso dei suoli), ove la produzione agricola assume un aspetto esclusivo, con l'obiettivo della conservazione delle caratteristiche agronomiche, del potenziamento qualitativo dell'attività agricola, della riqualificazione ambientale e della valorizzazione del paesaggio della "risaia" : in coerenza con la presenza delle aree di rilevante interesse agronomico individuate ai sensi dell'*art. 20 NTA P.P.R. vigente* e del "*sistema paesaggistico rurale di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: le risaie, SV5*" individuato ai sensi dell'*art. 32 NTA P.P.R. vigente*.

Destinazioni d'uso proprie, compatibili o complementari:

2. Si richiamano quelle elencate al precedente art. 26, comma 4.

Tipi di Intervento:

3. Nel rispetto delle indicazioni e delle classificazioni di cui al precedente Capo 3° del Titolo I, con le attenzioni e le limitazioni di cui ai commi successivi, sono ammessi tutti i tipi di intervento.

Parametri

4. Si richiamano quelli riportati al precedente art. 26, comma 6.

Disposizioni particolari

5. Nelle aree interessate da terreni a seminativo sommerso, la coltivazione del riso dovrà rispettare le prescrizioni disposte dal vigente "*Regolamento speciale per la coltivazione del riso della Provincia di Novara*" (DPGR 29/03/2011, n. 30)
6. 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 per superfici fondiari contigue superiori a due ettari, nel rispetto di tutte le condizioni già riportate al comma 11 del precedente art. 26.
7. Gli spianamenti e i livellamenti con limitata asportazione di sottosuolo sono ammessi nei limiti e secondo le condizioni stabilite dalla normativa vigente in materia di cave e bonifiche agrarie e con le attenzioni riferite allo strato fertile del suolo di cui al successivo comma 10: in ogni caso il livello di abbassamento massimo consentito rispetto alla quota media ante operam non può essere superiore a cm. 100.
In ogni caso si applica l'indice di Compensazione Ic.
8. Si richiamano tutte le specifiche disposizioni di cui ai commi 21 e sgg. del precedente art. 26. inerenti la valorizzazione del paesaggio rurale e, per quanto di competenza, le prescrizioni particolari dei Sistemi di Beni, localizzati nel presente Ambito agrario, riportate nel "Repertorio dei Beni"
9. In particolare, nel rispetto delle specifiche direttive introdotte dal P.P.R. vigente per la tutela e la valorizzazione delle aree di rilevante interesse agronomico (in presenza di Classe I o II di capacità di uso del suolo), come evidenziate nella Tavola 2_PPR e nella "*Carta della capacità d'uso e l'uso del suolo in atto a fini agricoli forestali*", lo strumento urbanistico preserva tali aree da possibili trasformazioni che riguardino usi diversi da quello agricolo: in tal senso tutti gli eventuali nuovi interventi edificatori da realizzare in tali aree devono essere esclusivamente finalizzati alle attività agricole e alle funzioni ad esse connesse, e subordinate alla dimostrazione del rispetto dei caratteri paesaggistici della zona interessata.

10. A tal fine in tali aree:
 - a. non sono consentite alterazioni significative dello strato fertile del suolo, in particolare con riferimento a movimenti di terra se non preordinati esclusivamente all'impianto delle colture e alle opere a esso collegate;
 - b. non è consentita la realizzazione di campi fotovoltaici a terra e di centrali a biomasse nel rispetto delle disposizioni regionali in materia;
 - c. non è consentita l'apertura di nuovi impianti di smaltimento/trattamento dei rifiuti, di nuove attività industriali estrattive strutturate con relativi impianti, e di depositi di sostanze pericolose, o la localizzazione di impianti a rischio di incidente rilevante (come classificate ai sensi della legislazione vigente);
 - d. non è consentita l'introduzione di colture estranee alle coltivazioni tradizionali;
 - e. non è consentita l'eliminazione, in assenza di adeguata e corrispondente Compensazione in applicazione delle disposizioni di cui alle presenti NTA, di elementi rurali tradizionali quali siepi, filari e macchie boscate, che rivestono valenza ecologico-naturalistica.
11. Per i nuovi fabbricati da realizzare nelle aree destinate alle attività agricole, sono da rispettare gli specifici "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia", approvati dalla Regione Piemonte con D.G.R. 22 Marzo 2010, n. 30-13616, nell'ambito degli strumenti per la salvaguardia e valorizzazione del paesaggio;
12. Per tutti gli insediamenti di pertinenza del Sistema delle Cascine a corte (Cascina Izzano) localizzate nel presente Ambito agrario E3, si applicano inoltre, ad integrazione delle disposizioni di cui al presente articolo ed al precedente art. 26, le specifiche "prescrizioni particolari" riportate nella Sezione C3 del "Repertorio dei Beni".

Art. 28 Ambito agrario di salvaguardia e raccordo (E2)

Definizione:

1. Il Piano definisce "Ambito agrario di salvaguardia e raccordo" (E2) 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 sia in relazione ai tracciati infrastrutturali sia in prossimità dell'area produttiva di S. Martino di Trecate, collocata sul confine comunale settentrionale (già introdotte nella strumentazione urbanistica in attuazione al PTR Ovest Ticino).
La perimetrazione dell'Ambito recepisce le prescrizioni del vigente "*Regolamento speciale per la coltivazione del riso nella Provincia di Novara*" (DPGR 29/03/2011, n. 30) 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, compatibili o complementari:

2. Per destinazioni d'uso proprie si intendono 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, le colture seminatrici a prato e sommerse con le limitazioni di cui al successivo comma 11, cerealicole e foraggere, in atto, ed i fabbricati esistenti di immediata pertinenza funzionale delle attività colturali di cui sopra.
Con riferimento al comma 3 del precedente art. 26, le destinazioni d'uso compatibili e complementari sono esclusivamente quelle connesse alla sola conduzione dell'attività agricola. Tutte le attività non citate ai punti precedenti sono da ritenersi in contrasto.

Tipi di Intervento:

3. Nel rispetto delle indicazioni e delle classificazioni di cui al precedente Capo 3° del Titolo I, con le limitazioni e le specificazioni di cui ai successivi commi sono ammessi i seguenti tipi di intervento:
MO, MS, R, RC, RE1, RE2, D.
Eventuali interventi di riutilizzo di fabbricati esistenti possono essere consentiti esclusivamente per le destinazioni di cui al comma 2.
4. La nuova costruzione (NC) non è ammessa in tale Ambito, che risulta di conseguenza sostanzialmente "inedificabile" per nuovi interventi, fatte salve le eccezioni di cui al comma successivo.
Gli interventi di Ristrutturazione (RE2) e Demolizione senza Ricostruzione (D) 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) può essere eccezionalmente ammessa in tale ambito, per:
 - a) limitati completamenti ed ampliamenti, realizzabili nel rispetto dei parametri di cui al comma 6 del precedente art. 26, dei complessi edilizi funzionali all'agricoltura già esistenti, e localizzati all'interno delle perimetrazioni dell'Ambito, solo ed esclusivamente venga adeguatamente dimostrata l'impossibilità di recuperare tali spazi in manufatti già esistenti;
 - b) la nuova Costruzione di fabbricati per ricovero attrezzi, ripostigli, deposito di materiali, e di attrezzature di immediata pertinenza delle attività colturali di cui al precedente comma 2., solo per gli "aventi titolo" e nel rispetto dei parametri di cui al comma successivo.

Parametri:

6. Gli interventi ammessi, indicati alla lettera b) del comma precedente, devono rispettare i seguenti parametri:
 - a) Fabbricati accessori di pertinenza:

- IC (Rapporto di copertura) = max 15 mq per ciascun appezzamento < 5.000 mq;
- D (distanza dai confini) = ml 5,00, D (distanza dalle strade) = ml 10,00,
- H (Altezza massima dei fabbricati) = ml 4,00

b) Serre

- IC (Rapporto di Copertura) = 20 % SF;
- D (distanza dai confini) = ml 5,00, D (distanza dalle strade) = ml 10,00,
- H (Altezza massima delle strutture) = ml 4,00;

Disposizioni particolari

7. Fatta eccezione per i limitati interventi di completamento/ampliamento ammessi al comma 5, lett. a), l'edificabilità di competenza dei terreni agricoli risultante dall'applicazione dei parametri di cui al comma 6 del precedente art. 26, può essere trasferita su altre aree dello stesso fondo aziendale collocate in altri ambiti agrari di cui al presente Capo.
8. Nelle aree agricole, di cui al presente Ambito, possono essere ammesse strutture per l'esposizione dei prodotti orticoli e florovivaistici nel rispetto delle condizioni di cui ai precedenti commi 5 e 6.
9. Nelle aree dell'Ambito 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.
9. 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.
10. Esclusivamente nella porzione di "area agricola di salvaguardia" localizzata a nord della Tangenziale, sul confine comunale di Trecate, e coincidente con la fascia di rispetto ambientale dell'area produttiva di S. Martino così come proposta in sede di P.T.R. Ovest Ticino, non sono ammessi i fabbricati e/o le attrezzature, normati al precedente comma 6; al fine di rispondere adeguatamente alle funzioni di filtro e di "barriera" ambientale nei confronti della limitrofa area produttiva, l'area è soggetta ad interventi di rimboschimento da effettuarsi nel rispetto delle specifiche disposizioni di cui al successivo art. 38.
11. Nell'area perimetrata dalle Tavole di Piano di cui al presente articolo è vietato:
 - coltivare il riso in forma sommersa a norma del "*Regolamento speciale per la coltivazione del riso nella provincia di Novara*" (fatta eccezione per i terreni a distanza > 350 ml dal perimetro del Centro Abitato);
 - lo stoccaggio di letame o altri concimi organici;
 - 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.

Art. **29** Ambito agrario di riqualificazione e connessione ecologica (E3)

Definizione:

1. Il PRGC definisce "Ambito agrario di riqualificazione e connessione ecologica " (E3), l'area caratterizzata dai migliori parametri agronomici (in prevalenza Classe II di capacità d'uso dei suoli), ove la produzione agricola assume un aspetto esclusivo, con caratteristiche sostanzialmente simili all'Ambito agrario E1, ma che il PRGC individua e perimetra per qualificare l'articolazione lineare ed areale dei corridoi e delle connessioni della Rete ecologica. A tal fine l'Ambito comprende, oltre alle fasce individuate in corrispondenza dei tracciati esterni al Centro Abitato, del Sistema delle Rogge e dei Navigli (Sezione "C1" in "Repertorio dei Beni") la contestualizzazione in sede locale della porzione di territorio ascritta all'*"Elemento areale di connessione in contesto planiziale A3"* dal progetto "Novara in Rete" (fattibilità per l'attuazione della Rete Ecologica in Provincia di Novara).
La porzione orientale dell'Ambito (ad est della strada provinciale sino al limite del Parco del Ticino) individua e contestualizza inoltre:
 - *"l'Area di progetto: contesti fluviali"* e *"l'Area agricola in cui ricreare connettività diffusa"* di cui alla Tav. 5 del PPR "Rete di connessione ecologica";
 - la "ripresa" della fascia pre-parco a suo tempo proposta in sede di pianificazione territoriale d'area vasta (si veda "S.A. 25" del P.T.R. Ovest Ticino), e che trova la sua continuità a sud, al di fuori dei confini amministrativi comunali, nel territorio lombardo del Comune di Cassolnovo.

In tale Ambito si definiscono specifiche esigenze di tutela, con l'obiettivo della conservazione e del miglioramento delle caratteristiche naturali, ambientali ed agronomiche, della riqualificazione ambientale e della valorizzazione del paesaggio della "risaia", di strutturazione della rete di connessione ecologica, esigenze perseguibili mediante un corretto orientamento dell'attività agricola.

L'Ambito è azionato in coerenza con la presenza delle aree di rilevante interesse agronomico individuate ai sensi dell'art. 20 NTA P.P.R. vigente, del *"sistema paesaggistico rurale di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: le risaie, SV5"* individuato ai sensi dell'art. 32 NTA P.P.R. vigente, e della *"Rete di connessione paesaggistica"* individuata ai sensi dell'art. 42 NTA P.P.R. vigente.

Destinazioni d'uso proprie, compatibili o complementari:

2. Si richiamano quelle elencate al precedente art. 26, comma 4.

Tipi di Intervento:

3. Nel rispetto delle indicazioni e delle classificazioni di cui al precedente Capo 3° del Titolo I, con le attenzioni e le limitazioni di cui al comma successivo, sono ammessi tutti i tipi di intervento.
4. La nuova costruzione (NC) in linea generale, non è ammessa in tale Ambito, con le seguenti eccezioni:
 - i completamenti e gli ampliamenti dei complessi edilizi funzionali all'agricoltura già esistenti, e localizzati all'interno della perimetrazione dell'Ambito riportata nella Tavole di Progetto P. sono realizzabili nel rispetto dei parametri di cui al comma 6 del precedente art. 26;
 - l'insediamento di nuovi fabbricati / strutture agricole può essere eccezionalmente consentito solo qualora sia adeguatamente motivata, da parte dell'avente titolo, l'impossibilità di scelte alternative che privilegino il riuso di strutture già esistenti: in tal caso i nuovi edifici agricoli devono essere coerenti con i materiali e con le tipologie proprie della tradizione locale, in particolare per quanto riguarda le partiture architettoniche, la pendenza delle falde di copertura e i materiali di finitura, privilegiando soluzioni per quanto tecnicamente possibile "ecocompatibili", contenendo e mitigando l'alterazione della percezione visiva dei luoghi per quanto riguarda forma, posizione e colore;
 - tutti gli interventi di cui sopra possono essere consentiti esclusivamente previa esecuzione degli eventuali richiesti approfondimenti geomorfologici, con indagini geotecniche mirate alla definizione locale delle condizioni di rischio e pericolosità (con riferimento alle condizioni riportate al successivo Capo 2° del Titolo V delle presenti

NTA); in tali casi le nuove SL utilizzabili debbono trovarsi a una quota superiore a quella della piena di riferimento.

La realizzazione di edifici per ricovero attrezzi, ripostigli, deposito di materiali, etc... non direttamente funzionale all'esercizio delle attività agricole in essere, non è consentita nell'Ambito di cui al presente articolo.

Parametri

5. Si richiamano quelli riportati al precedente art. 26, comma 6.

Disposizioni particolari

6. Sono da intendersi interamente richiamate ed applicabili tutte le disposizioni particolari per la valorizzazione del paesaggio rurale riportate all'art. 26, nonché le specifiche disposizioni riguardanti le aree di rilevante interesse agronomico (Classe II capacità d'uso) di cui ai commi 9 e 10 del precedente art. 27.
7. In tutta l'area perimetrata sono vietate nuove attività estrattive che comportino alterazioni morfologiche dei luoghi, quali cave a "fossa" o per "arretramento del terrazzo" della Valle del Ticino; sono consentite, esclusivamente se finalizzate alla realizzazione di opere pubbliche, limitate operazioni di bonifica agraria: in tal caso l'asportazione di materiale inerte non dovrà, in alcun caso, provocare abbassamenti della quota del piano di campagna superiori a ml 0,50.
8. Inoltre, gli interventi di sistemazione agraria, miglioramento fondiario ed infrastrutturazione devono essere subordinati al mantenimento della esistente dotazione di verde; pertanto i progetti da sottoporre ad approvazione comunale devono essere corredati di rilievo dello stato di fatto atto a quantificare la dotazione esistente di elementi vegetali minori, ed il progetto deve prevedere la ripiantumazione della vegetazione eliminata, da collocare all'interno della stessa proprietà fondiaria, in misura non inferiore all'esistente. La quantificazione puntuale dell'Indice di Compensazione (Ic) va effettuata anche sulla base del numero di alberi singoli, della lunghezza di filari ed alberate, della superficie occupata (lunghezza x larghezza) da siepi e fasce boscate.
9. L'area è da intendersi come prioritaria per finanziamenti a favore degli interventi finalizzati a ridurre le quantità di fitofarmaci e fertilizzanti impiegati; nell'area è prioritaria l'applicazione del "Codice di buona pratica agricola" ed è opportuno che vengano seguite le indicazioni riportate dal vigente "Regolamento regionale relativo alla Designazione delle zone vulnerabili da nitrati di origine agricola e relativo programma d'azione".
10. Nell'area cartografata dal Piano di cui al presente Ambito sono vietati:
- lo stoccaggio in campo di cumuli di concimi organici per tempi superiori a 3 mesi;
 - la trinciatura della vegetazione di ripa, da aprile a tutto giugno: in ogni caso è necessario dotare gli attrezzi utilizzati di sistemi di allontanamento dei selvatici (barre di involo).

Disposizioni particolari per la connessione ecologica nel paesaggio rurale:

11. In virtù della valenza di "connessione paesistico-ambientale" assegnata a tale Ambito, tutti gli interventi di sistemazione agraria, miglioramento fondiario ed infrastrutturazione 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 ripiantumazione della vegetazione, da collocare all'interno della stessa proprietà fondiaria interessata dall'intervento o ai suoi margini e contorni, dovranno garantire l'efficienza del nuovo sistema ecologico proposto.
12. Con riferimento ed in attuazione al progetto "Novara in rete" ("Rete Ecologica della Provincia di Novara, 2015"), nelle aree della "Rete" così identificata (Ambito agrario E3), è vietata ogni opera comunque suscettibile di alterare – od anche soltanto disturbare – l'equilibrio ecosistemico e la biocenosi ovvero di precludere o diminuire l'esplicazione delle funzioni ecologiche del suolo e del soprasuolo.

13. Sono inoltre vietate tutte le attività anche solo potenzialmente idonee ad incidere negativamente sul consolidato statuto dei luoghi e sull'idoneità degli stessi ad esprimere valori estetico-formali ed identitari:
- a. Sono vietate le attività di sfruttamento dell'energia eolica e solare ed ogni attività diversa dalla prosecuzione della produzione agricola e forestale attiva al momento di entrata in vigore della Variante Generale di PRGC..
 - b. Sono vietate attività di matrice agro-forestale atte a produrre l'effetto di incidere negativamente – anche in conseguenza dei ritmi dei cicli di taglio – sulla attitudine della massa boscata a concorrere alle dinamiche ecologiche e paesaggistiche. La prosecuzione delle attività agricole in atto non può prevedere la formazione di nuovi manufatti, anche a carattere temporaneo, ad esclusione delle pertinenze dei manufatti esistenti e fatte salve le specifiche disposizioni già riportate nei commi precedenti del presente articolo.
 - c. E' consentita unicamente la delimitazione dei fondi effettivamente coltivati a protezione delle coltivazioni con staccionate in legno a disegno tradizionale direttamente infisse nel suolo, di altezza non superiore a m. 1, con esclusione di opere cementizie, fatte salve le sole fondazioni non sporgenti dal suolo ed incassate nello stesso; sono ammesse altresì altre tipologie costruttive in legno su indicazione della locale Commissione Paesaggio. Deve comunque sempre essere garantita la piena e indisturbata transitabilità della fauna selvatica. Nelle porzioni boscate è vietata ogni forma di recinzione.
 - d. La formazione di infrastrutture, insuscettibili di diversa collocazione, deve essere accompagnata da adeguate misure mitigatorie e compensative, capaci di assicurare il mantenimento delle funzioni ecologiche e, segnatamente, della connettività. Il relativo progetto definitivo deve essere comunque sottoposto a procedura di "impatto paesistico" e di tale procedimento deve essere preventivamente informata la Provincia di Novara, la quale esprime un parere circa la compatibilità delle soluzioni progettuali con gli obiettivi della Rete Ecologica entro quarantacinque giorni dalla ricezione della documentazione. Durante le attività di cantiere preordinate alla formazione delle opere di cui sopra devono essere adottate tutte le misure necessarie alla piena ed effettiva salvaguardia della connettività, sulla cui adeguatezza si esprime la Provincia di Novara nell'ambito del parere in precedenza richiamato.
14. Nelle suddette aree sono comunque ammessi:
- interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione, consolidamento e ampliamento promossi dagli imprenditori agricoli ove coerenti con le previsioni dei precedenti commi del presente articolo;
 - le realizzazioni di infrastrutture essenziali di pubblica utilità (es. strade, parcheggi, ecc.) quando le stesse non siano suscettibili di diversa collocazione, nel rispetto delle disposizioni particolari già riportate al precedente art. 26;
 - la realizzazione di recinzioni per la delimitazione delle proprietà. Esse dovranno però garantire il regolare deflusso delle acque ed il passaggio della fauna, fatta salva la realizzazione di muri a secco. Ove le recinzioni siano realizzate in paletti e rete, quest'ultima deve essere a maglia larga (min. 10x10 cm), senza muratura di base ed alzata da terra almeno 30 cm per consentire il passaggio della piccola fauna. Qualora nella recinzione vengano utilizzate siepi o schermi vegetali, questi devono essere realizzati mediante l'impiego esclusivo di specie autoctone.
15. Per i nuovi fabbricati da realizzare nelle aree destinate alle attività agricole, sono da rispettare gli specifici "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia", approvati dalla Regione Piemonte con D.G.R. 22 Marzo 2010, n. 30-13616, nell'ambito degli strumenti per la salvaguardia e valorizzazione del paesaggi.
16. Per tutti gli insediamenti di pertinenza del Sistema delle Cascine a corte (Mirabella, Lobrino, Nuova) localizzate nel presente Ambito agrario E3, si applicano inoltre, ad integrazione delle disposizioni di cui al presente articolo ed al precedente art. 26, le specifiche "Prescrizioni particolari" riportate nella Sezione C3 del "Repertorio dei Beni".

CAPO 6° USI IMPROPRI**Art. 30 Norme generali per aree ed edifici utilizzati in modo improprio**

Definizione:

1. Si intendono come utilizzati in modo improprio le aree e gli edifici, con destinazione d'uso prevalente in atto in contrasto con la destinazione d'uso dell'ambito normativo in cui si collocano, così come definita dal PRGC e puntualmente indicata nelle relative cartografie.

Disposizioni particolari:

2. Gli edifici e le aree utilizzate impropriamente mantengono la destinazione d'uso impropria in atto al momento dell'adozione del Progetto Preliminare di PRGC, fino alla cessazione dell'uso o dell'attività esistente.
3. Per gli edifici utilizzati impropriamente sono consentiti esclusivamente interventi di Manutenzione Ordinaria (MO), Manutenzione Straordinaria (MS), Risanamento Conservativo (RC), Ristrutturazione Edilizia RE1, Demolizione senza Ricostruzione.

TITOLO III

SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA

Art. **31** Qualità prestazionale e sostenibilità ambientale

1. Il PRGC promuove la miglior sostenibilità ambientale degli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia previsti, anche mediante il raggiungimento di requisiti di qualità prestazionale dei nuovi interventi e/o edifici assicurabili con la necessaria flessibilità nella progettazione, comunque finalizzata a garantire un buon livello di integrazione con il contesto insediativo locale ed i servizi ecosistemici.
2. A tal fine gli articoli successivi del presente Titolo riportano tutte le condizioni prescrittive ritenute essenziali per perseguire la sostenibilità ambientale più ampia degli interventi previsti dal PRG; viceversa i commi successivi del presente articolo si propongono quali "raccomandazioni" da rispettare nello sviluppo dei percorsi progettuali proponendo una possibile "flessibilità" ove eventuali scostamenti dai valori, misure e/o dai requisiti indicati, possono essere consentiti se adeguatamente motivati in sede progettuale o realizzativa.
3. I nuovi volumi edilizi da realizzare (e/o le ricostruzioni) dovranno essere oggetto di una progettazione unitaria che assicuri:
 - la continuità fisico-architettonica dei corpi di fabbrica;
 - una omogeneità complessiva di disegno e di soluzioni architettoniche e/o decorative, verificata per ciascun singolo lotto (o Comparto) di intervento,;
 - un'integrazione complessiva nelle caratteristiche principali (materiali, colori ed elementi decorativi) del contesto insediativo locale.
4. In particolare per quanto concerne l'organizzazione delle superfici agibili in funzione dell'orientamento del fabbricato, si richiamano le specifiche "raccomandazioni" di cui all'art. 74 del R.E. vigente; per quanto concerne i "Materiali, tecniche costruttive degli edifici" si richiamano altresì i contenuti dell'art. 129 del R.E. Vigente.
5. Ad integrazione, per quanto concerne la definizione progettuale degli involucri degli edifici, della distribuzione dei volumi, della disposizione interna funzionale e della ripartizione tra superficie trasparente e superficie opaca, la flessibilità assicurata alla progettazione dovrà tener conto degli effetti energetici che tale scelta andrà a generare (anche in riferimento a quanto disposto al successivo art. 32); a progettazione esecutiva dovrà valutare l'inserimento di adeguati sistemi di ombreggiamento (pergolati, tendaggi e/o grigliati anche strutturali) utili ai fini del controllo della radiazione solare, e/o di sistemi passivi adatti ad assorbire il massimo dell'irraggiamento solare invernale (serre e/o verande di accumulo solare). L'inserimento architettonico di tali elementi dovrà essere valutato sull'intero prospetto interessato, per ottenere una "uniformità" che garantisca una buona qualità estetica.
6. In ogni caso la scelta dei materiali e delle colorazioni dovrà indirizzarsi a non penalizzare le condizioni estive (prevedendo un uso limitato di materiali e colori fortemente assorbenti).
7. Gli elementi di oscuramento dei serramenti dovranno essere preferenzialmente in legno naturale o verniciato: qualora fosse previsto l'utilizzo di metalli, o materiali plastici, ne viene prescritta l'integrazione cromatica con gli elementi costitutivi il fabbricato.
8. Sono richiamati gli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia", approvati dalla Regione Piemonte con D.G.R. 22 Marzo 2010, n. 30-13616, nell'ambito degli strumenti per la salvaguardia e valorizzazione del paesaggio.

Art. **32** **Efficienza energetica**

1. Al fine di ridurre l'impatto ambientale degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia ammessi dal PRG, è prescritta l'ottimizzazione della gestione energetica dei fabbricati di nuova costruzione e/o di sostituzione edilizia, mediante:
 - l'adozione di componenti di involucro ad elevati valori di isolamento termico e di capacità termica, al fine di contenere le dispersioni energetiche;
 - l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, al fine di ottenere un sensibile abbattimento delle emissioni nocive in atmosfera, con contestuale riduzione dei consumi di energia non rinnovabile;
 - l'impiego di tecnologie costruttive ecocompatibili con utilizzo il più possibile di materiali biodegradabili.

L'utilizzo di fonti rinnovabili dovrà soddisfare quanto più possibile il fabbisogno energetico dell'edificio, comunque in misura non inferiore ai valori disposti dalla normativa di settore vigente.
2. Lo sviluppo progettuale degli interventi edilizi dovrà attenersi, per quanto tecnicamente possibile in riferimento al contesto locale, alle linee guida per la bioedilizia riconosciute (*"Protocollo Itaca Piemonte, da ultimo D.G.R. n. 42-7890 16/11/2018, - "criteri CasaClima"*).
3. Tutti gli interventi di nuova costruzione, di sostituzione edilizia e di demolizione con ricostruzione (RE2) a destinazione prevalentemente residenziale devono raggiungere come obiettivo minimo la classe di efficienza energetica "B" (ai sensi dei D.M. vigenti): per gli interventi che raggiungono le classi di efficienza A e A+, si richiamano gli specifici incentivi già previsti dall'art. 75 del vigente R.E., anche con riferimento a quote aggiuntive a quelle minime disposte dalle normative vigenti, di fabbisogno energetico assicurato da fonti rinnovabili.
4. I progetti degli interventi di nuova costruzione, e sostituzione edilizia debbono essere accompagnati da una specifica elaborazione tecnico/documentale che verifichi il sistema della reciprocità e delle ombre portate (esteso se necessario al contesto edificato limitrofo), che possa garantire agli edifici nelle posizioni meno vantaggiose (esposizione a nord e/o minori altezze) condizioni accettabili di soleggiamento invernale (anche ai sensi del precedente art. 31): in tale sede occorre verificare che i dispositivi di captazione dell'energia solare (in progetto o esistenti) non vengano ombreggiati dalle costruzioni in progetto per periodi della giornata non superiori ad 1/3 del tempo di soleggiamento stagionale, nel rispetto altresì delle specifiche disposizioni già contenute nell'art. 74 del R.E.
5. Laddove sono utilizzati sistemi fotovoltaici, gli stessi debbono essere opportunamente schermati ed integrati con le strutture dei fabbricati, facendo salvi eventuali vincoli e/o limiti relativi ad impedimenti tecnici adeguatamente dimostrati nonché derivanti da vincoli culturali, ambientali e paesaggistici: si richiamano le specifiche e puntuali disposizioni in materia di cui all'art. 123 del vigente R.E.
6. Si intendono altresì richiamate tutte le specifiche prescrizioni di cui all'Art. 122 del R.E. vigente per quanto riguarda la realizzazione di "Serre bioclimatiche o serre solari"

Art. **33** **Compensazione ambientale**

1. Gli interventi di trasformazione urbanistico/edilizia, da realizzarsi all'esterno del perimetro del Centro Abitato come individuato alla Tavola A1, e comportanti consumo di suolo in maniera irreversibile, debbono prevedere contestualmente un'adeguata e corrispondente compensazione ambientale/ecologica, rapportata alle superfici rese impermeabili.
2. Gli interventi di compensazione consistono nella realizzazione (nuovo impianto e/o riqualificazione di preesistenze):
 - a) di nuovi sistemi naturali permanenti quali siepi, filari, macchie arboree e aree umide;
 - b) di ripristino ambientale della naturalità di un'area nello stato di fatto degradata e/o impermeabilizzata, recuperando le funzioni di permeabilità complessiva;
 - c) di opere/interventi finalizzati alla fruizione e valorizzazione ecologico/ambientale dei paesaggi aperti, quali consolidamento delle sponde dei corsi d'acqua naturali e dei canali irrigui da realizzare con tecniche di ingegneria naturalistica, ripristino e/o realizzazione di sentieri e percorsi ciclo-pedonali attrezzati.

Le opere/interventi di cui alla lettera c) non debbono comunque incidere in misura superiore al 50% del valore ecosistemico complessivo di competenza della compensazione ambientale prescritta.
3. Gli interventi di compensazione potranno essere attuati:
 - all'interno del perimetro dei S.U.E. o di pertinenza dei PdCC, nelle aree da destinare a verde pubblico;
 - all'interno della Superficie Fondiaria di competenza, nella quota di Superficie Permeabile (SP) prevista, o nelle pertinenti "aree a verde privato Vp" (art. 22), solo qualora gli interventi siano realizzati con le *"Modalità attuative degli impianti vegetali"* di cui al successivo art. 38;
 - in aree agricole messe a disposizione dal proponente, in corrispondenza della "Rete di connessione ecologica" di cui all'art. 39 ;
 - su aree degradate e/o impermeabilizzate, sia di proprietà pubblica, sia messe a disposizione dal soggetto proponente l'intervento,
4. Gli interventi di Compensazione non sono scomputabili dal valore degli oneri di urbanizzazione prescritti per ciascun intervento.
5. L'estensione dell'area oggetto di compensazione ecologica dovrà essere commisurata alla superficie del suolo trasformato in modo irreversibile e al suo valore ecologico; gli interventi compensativi dovranno conseguire almeno lo stesso valore ecologico delle aree oggetto di trasformazione irreversibile nel rispetto dei seguenti parametri:

1 mq/mq (mq di area "compensata" per ogni mq di sedime "impermeabilizzato")
con la specificazione che in caso di impianto di filari/siepi il parametro, dimezzato, è da intendersi in modo lineare (= 0,5 ml/mq).
6. In ogni caso tutti gli interventi comunque da effettuarsi nelle aree a destinazione agricola, anche in assenza di irreversibile incremento di consumo di suolo, contribuiscono alla riqualificazione ambientale del paesaggio rurale in cui si inseriscono: a tal fine nelle aree a prevalente destinazione agricola per usi propri ed ammessi di cui al precedente Capo 5° Titolo II, e fatte salve le specificazioni puntuali di cui agli articoli 26/27/28/29, è prescritta l'applicazione di un Indice di Compensazione (Ic) non inferiore a 0,25 ml/mq o 0,5 mq/mq (i mq oggetto di intervento sono da intendersi riferiti alla STot come definita dal R.E. vigente).
7. Il titolo abilitativo per gli interventi comportanti la trasformazione irreversibile del suolo, di cui al comma 1 (o in applicazione dell'indice Ic ai sensi del comma 6), è obbligatoriamente accompagnato da specifico atto d'obbligo (se le compensazioni sono realizzate su aree nella disponibilità del richiedente), o da convenzione (se da realizzare su aree non in disponibilità ed individuate a tale scopo dall'Ufficio Tecnico Comunale); in tali atti sono da riportare:
 - l'individuazione delle aree destinate alla compensazione;

- la definizione di tutti gli interventi/opere ambientali ed ecologiche da realizzare senza alcun onere per il Comune (in particolare per quelle sub c. del precedente comma 2);
 - le modalità e i tempi di realizzazione delle opere di compensazione;
 - le modalità di gestione e manutenzione degli interventi di compensazione ecologica *(gli ultimi due alinea nel pieno rispetto delle "modalità attuative" di cui al successivo art. 38).*
8. La superficie oggetto di compensazione di cui al comma 5 può essere ridotta del 20% nel caso sia di pertinenza di interventi edilizi realizzato con riferimento al livello di prestazione energetico-ambientale "2,0" del valore "ITACA 2018 Regione Piemonte".
9. Per gli interventi di trasformazione che comportino consumo del suolo irreversibile inferiore a 1.000 mq può essere consentita la monetizzazione del valore economico relativo alla compensazione, di entità pari alla somma del valore di mercato delle aree da destinare alla compensazione ecologica oltre il valore dei relativi impianti/opere/interventi di qualificazione ambientale: gli importi delle monetizzazioni debbono essere iscritti in apposito capitolo del bilancio comunale dedicato all'implementazione degli interventi di riqualificazione paesistico-ambientale o alla realizzazione del verde diffuso di cui all'art. 38 e della rete di connessione ecologica di cui all'art. 39.
10. L'entità dei valori e le modalità di realizzazione degli interventi di compensazione dovranno essere definite da uno specifico Regolamento Comunale da redigere a seguito dell'entrata in vigore del nuovo strumento urbanistico: tale Regolamento Comunale dovrà individuare le aree già a disposizione dell'Amministrazione Comunale, e quelle collocate all'interno della rete ecologica eventualmente già disponibili (o da convenzionare) ove localizzare le opere di compensazione, al fine di orientare l'implementazione della Rete di cui all'art. 39, al fine di ridurre i processi di frammentazione derivanti dalla progressiva urbanizzazione del territorio. L'individuazione di puntuali aree di compensazione deve pertanto essere condotta, anche con il ricorso a tecniche e misure perequative, prioritariamente in riferimento ad un progetto di qualificazione/rafforzamento della rete ecologica.
11. In assenza del Regolamento di cui sopra si applicano comunque le prescrizioni di cui al presente articolo e quelle direttamente richiamate, del successivo art. 38: per la definizione dei "valori" si applicano per quanto compatibili specifici computi metrici estimativi redatti dai proponenti.
12. In ogni caso tutti gli interventi di trasformazione urbanistica/edilizia di cui al comma 1, in sede di richiesta per il rilascio di titolo abilitativo o per l'accoglimento di SUE, sono tenuti a presentare debitamente compilata la "Scheda di Monitoraggio", come da Schema allegato alle presenti NTA, derivato in attuazione del "Piano di Monitoraggio Ambientale" che accompagna la VAS dello strumento urbanistico. .

Art. **34** Invarianza idraulica

1. Il PRG persegue l'obiettivo dell'invarianza idraulica per tutti gli interventi di sostituzione e nuova costruzione edilizia, di completamento e di nuovo impianto.
Per intervento ad "invarianza idraulica", ai fini dell'applicazione del presente articolo, si intende la trasformazione di un'area con accorgimenti tali da non provocare un aggravio della portata di deflusso di acqua meteorica nel corpo ricevente, sia esso rete fognaria che corpo idrico superficiale.
2. Il controllo e la verifica dell'invarianza idraulica in sede urbanistica, sono attuati con:
 - il controllo dell'impermeabilizzazione dei suoli interessati dagli interventi;
 - il contenimento degli effetti conseguenti all'impermeabilizzazione con la realizzazione di adeguati sistemi di raccolta delle acque meteoriche.
3. In tutti gli interventi di cui al comma 1, le acque meteoriche raccolte dalle coperture degli edifici e dalle aree pavimentate di pertinenza, non possono essere convogliate direttamente nelle reti fognarie esistenti; lo scarico nella pubblica fognatura può essere consentito solo in casi di evidenti e motivata impossibilità tecnica che non permetta il rispetto delle condizioni prescrittive riportate nei successivi commi.
4. Per tutti gli interventi sopra specificati deve essere realizzata un'adeguata rete di drenaggio delle acque meteoriche collegata ad una vasca di raccolta adeguatamente dimensionata a garantire l'invarianza idraulica dell'area interessata dall'intervento, finalizzata anche al riutilizzo per usi compatibili (non potabili, irrigazione di aree verdi, antincendio ...) od anche alla dispersione nel terreno mediante processi naturali lenti.
5. Tale vasca, richiamati i contenuti dell'art. 97 del R.E. vigente, va dimensionata con riferimento all'invarianza idraulica complessiva (SF o ST) dell'area interessata dall'intervento di trasformazione: deve avere capacità tendenzialmente non inferiore a 1mc per ogni 100 mq di superficie coperta e/o impermeabile, ed essere collocata a valle della rete interna e prima dell'eventuale allaccio alla rete fognaria.
6. In attuazione di SUE o PdCC (Comparti "R" e "AE", art. 19 e 24) riferito a più unità edilizie va privilegiata una soluzione che preveda una rete unitaria ed integrata di raccolta / accumulo / ricircolo delle acque meteoriche al servizio di tutto l'ambito territoriale interessato.
7. Per le destinazioni d'uso produttive e commerciali il valore di capacità sopra riportato può essere ridotto al 50% (con un volume minimo da assicurare di 10 mc) e facendo comunque salve le diverse disposizioni normative vigenti relative alla raccolta ed al trattamento delle acque di prima pioggia.
8. Tutte le prescrizioni di cui ai commi precedenti non si applicano:
 - ai sedimi interessati da viabilità ed infrastrutture pubbliche e/o di uso pubblico;
 - agli interventi nelle aree del Mix funzionale R (art. 19) in lotti di SF <1.000 mq se è garantita una superficie permeabile > 50%;
 - agli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento di cui art. 19 commi 21 e 22, così come a quelli disciplinati dall'art. 23;
 - agli interventi a carattere produttivo o commerciale che comportino un incremento di impermeabilizzazione < 1.000 mq solo ed esclusivamente se realizzata la prevista fascia di piantumazione di cui all'art. 24, con le caratteristiche di cui al comma 13 del successivo art. 38.
9. Le superfici permeabili prescritte dal PRG nelle quantità minime, debbono, di norma, essere attrezzate a verde con superficie a fondo erboso o comunque drenante, e con messa a dimora di alberi ed arbusti preferibilmente autoctoni, nel rispetto della quantità minima di una essenza per ogni 100 mq di superficie permeabile di pertinenza e che comunque non può risultare inferiore al parametro di una essenza per ogni 100 mq di SL realizzabile.

10. Gli elaborati progettuali relativi ai titoli abilitativi edilizi, dovranno obbligatoriamente indicare le essenze arboree e le siepi da impiantare (qualità, quantità, sesti ed altezze di impianto ...), e la verifica della avvenuta messa a dimora delle stesse, rientrerà nelle condizioni necessarie per la certificazione della agibilità.
11. Per una coerente applicazione delle prescrizioni del comma 5. inerenti il dimensionamento delle vasche in relazione alle superfici impermeabili di riferimento, in sede di verifica progettuale, va tenuto conto che la quantità di Superficie permeabile (non sistemata a prato in piena terra, a prato armato, con ghiaia, sabbia o altri materiali sciolti), deve essere computata con l'applicazione dei seguenti parametri di riduzione:
 - 1/3 per ciascun mq con pavimentazione realizzata con alveolare in cls riempito di terreno vegetale (autobloccante forato e/o inerbito);
 - 2/3 per ciascun mq con pavimentazione realizzata con elementi in cls o pietra posati a secco in presenza di fondo drenante.
12. In ogni caso, su tutto il territorio comunale, la regimazione delle acque meteoriche e la loro veicolazione nel sottosuolo:
 - deve prevedere che siano presenti almeno 3 metri tra opera di infiltrazione e livello massimo di falda (in quanto ai sensi del comma 4 art. 113 del d.lgs. 152/2006 le acque meteoriche non possono in alcun modo essere infiltrate direttamente in falda, ma devono necessariamente attraversare uno stato di terreno insaturo al fine di rimuovere eventuali sostanze contaminanti);
 - non deve essere posta in atto in quelle parti del territorio ove sia stata determinata presenza di fenomeni franosi attivi e quiescenti riconosciuti, al fine di evitare la riattivazione di superfici di scivolamento e l'innescio di fenomeni franosi;
 - deve essere compatibile con gli eventuali obiettivi di bonifica ambientale (laddove richiesti ai sensi di legge) per evitare fenomeni di lisciviazione degli elementi inquinanti in falda e la loro veicolazione in un intorno più ampio;
 - non deve essere effettuata all'interno delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano.

Art. **35** Contenimento dell'inquinamento acustico e luminoso

1. Il PRG persegue una distribuzione degli insediamenti e delle funzioni che possa garantire un idonea qualità urbana ed ambientale in particolare alle destinazioni residenziali: a tal fine lo sviluppo dei diversi Ambiti normativi deve essere tale da assicurare un clima acustico compatibile con le funzioni insediate. Il PRG è accompagnato in coerenza e compatibilità dal Piano di Classificazione Acustica Comunale, le cui prescrizioni attuative si intendono qui interamente richiamate.
2. Laddove le specifiche disposizioni prevedono la realizzazione di barriere vegetali con funzioni di schermatura anche per il contenimento dei fenomeni di inquinamento acustico (come in tutte le aree produttive-commerciali art. 24), debbono essere rispettate le prescrizioni realizzative di cui all'articolo 39 delle presenti NTA.
3. Tutti gli interventi edilizi devono essere effettuati nel rispetto dei requisiti acustici passivi stabiliti dalle norme settoriali vigenti; inoltre, deve essere garantito il rispetto dei livelli sonori interni agli edifici residenziali previsti norme settoriali vigenti; la verifica del conseguimento di tali requisiti deve essere attestato in sede di collaudo per l'ottenimento della relativa agibilità del fabbricato interessato.
4. Al fine di garantire migliori condizioni di clima acustico, si richiamano gli specifici incentivi (riduzione oneri di urbanizzazione) già previsti dall'art. 75 del vigente R.E., con riferimento ad un miglioramento assicurabile rispetto ai valori minimi disposti dalle normative vigenti.
5. Il PRG, promuove su tutto il territorio un'efficace azione di prevenzione dell'inquinamento luminoso, richiamando le specifiche e puntuali disposizioni già introdotte nell'art. 111 del R.E. vigente: a tal fine tutti gli interventi da effettuare sugli edifici debbono essere condotti nel pieno rispetto dei requisiti tecnici minimi per i gli impianti d'illuminazione esterna sia pubblici che privati, anche per il rifacimento di quelli esistenti, come indicati nell' *"Allegato A della L.R. 3/2018"*.
6. La progettazione e la realizzazione di tutti gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia debbono prevedere tutte le necessarie misure di contenimento delle fonti di inquinamento luminoso, con l'obiettivo di garantire un'adeguata qualità dell'ambiente urbano in termini di illuminamento, distribuzione e uniformità delle luminanze e fedele restituzione cromatica degli oggetti illuminati.
7. La progettazione esecutiva degli interventi deve essere in particolare indirizzata a:
 - a) utilizzare corpi illuminanti che per conformazione e caratteristiche tecniche riducano in maniera significativa l'irraggiamento diretto verso la volta celeste;
 - b) contenere il più possibile la frazione luminosa diretta verso l'alto conseguente a fenomeni di riflessione, utilizzando per gli involucri dei fabbricati e per le aree pertinenziali materiali caratterizzati da ridotta capacità riflessiva, con particolare attenzione alle zone interessate da illuminazione diretta.
8. Ai fini della massimizzazione del risparmio energetico i punti luce esterni devono essere preferibilmente dotati di tecnologia LED o che consentono una migliore regolazione dei flussi luminosi e un maggiore sfruttamento dell'intensità luminosa. L'utilizzo di corpi illuminanti differenti è consentito esclusivamente nei casi in cui siano dimostrate specifiche necessità di illuminazione di edifici o manufatti, in ordine al loro eventuale ruolo di elementi di pregio architettonico o di rilievo urbano e/o paesaggistico.

Art. **36** Smaltimento dei rifiuti urbani

1. Per quanto concerne lo smaltimento dei rifiuti urbani, con riferimento alle disposizioni normative regionali vigenti, richiamato l'art. 99 del R.E., tutti i nuovi interventi insediativi, compresi gli interventi di ristrutturazione riferiti all'intero fabbricato e quelli di sostituzione edilizia, debbono prevedere su area privata (o in apposito locale al piano terra comodo agli accessi) apposite superfici da riservare al posizionamento dei contenitori adibiti alla raccolta domiciliare dei rifiuti.
2. Tali superfici, qualora individuate di aree pertinenziali esterne ai fabbricati, dovranno essere schermate con adeguati impianti di arredo verde con funzione di filtro e di mitigazione visuale, e dovranno essere dimensionate nella documentazione progettuale, in riferimento al carico urbanistico di competenza dell'intervento, nel rispetto delle specifiche modalità previste dai "Criteri Tecnici" regionali vigenti (*da ultimo DCR n° 140-14161 del 19/04/2016*).
3. Nei casi in cui, a fronte di verifiche e valutazioni adeguatamente motivate già in sede progettuale, non risulti possibile rispettare i citati criteri di collocazione interna alla proprietà privata, i contenitori, dotati di idonea chiusura, possono essere posizionati sul suolo pubblico, riservando il loro utilizzo esclusivamente alle utenze alle quali sono espressamente dedicati.
4. I contenitori, adibiti ai servizi di raccolta domiciliare externalizzata e di raccolta stradale, devono essere muniti di adeguata segnaletica stradale catarifrangente e posizionati il più vicino possibile alle utenze alle quali sono dedicati, su superfici piane, pavimentate ed appositamente delimitate tramite segnaletica orizzontale, al fine di favorire le operazioni di conferimento dei rifiuti, la movimentazione e lo svuotamento dei medesimi contenitori e la pulizia della superficie interessata.
5. I contenitori non possono comunque essere posizionati a ridosso dei muri perimetrali degli edifici sui quali si aprono ingressi, porte, finestre e balconi, e non devono costituire pericolo e/o intralcio alla circolazione veicolare e pedonale.
6. Le operazioni di compostaggio domestico devono essere effettuate:
 - in aree private di proprietà o in altre aree in disponibilità, esterne ai fabbricati, confinate e controllate, aventi superficie non pavimentata (orti, giardini, ecc.);
 - il più lontano possibile dalle abitazioni, compatibilmente con le dimensioni dell'area pertenziale a disposizione.
7. In sede di progetto di SUE o PdCC relativo a più unità edilizie, sono comunque da indicare gli spazi dedicati alla miglior funzionalità del servizio di raccolta (oltre alle superfici di cui ai precedenti commi, su richiesta dell'autorità comunale, anche eventuali aree di conferimento temporaneo o per l'operatività funzionale dei mezzi di raccolta e trasporto).

TITOLO IV

SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE DELLE COMPONENTI PAESAGGISTICHE ED AMBIENTALI

Art. **37** Tutela dei corsi d'acqua

1. Il PRGC riconosce la rete ed il sistema dei corsi d'acqua interessanti il territorio comunale, quale risorsa strategica di qualificazione ambientale e di strutturazione dei percorsi della rete ecologica; a tal fine, in corrispondenza dei tracciati dei corsi d'acqua e dei rii, con le specificazioni di cui ai commi successivi, vanno rispettate le seguenti prescrizioni a carattere generale:
 - sono da evitare tutti quegli interventi trasformativi (ivi compresi gli interventi di installazione di impianti di produzione energetica, di estrazione di sabbie e ghiaie, di sistemazione agraria, di eventuale consentita edificazione) che possano danneggiare i fattori caratterizzanti il corso d'acqua, e interferire con le dinamiche evolutive del corso d'acqua e dei connessi assetti vegetazionali;
 - sono tassativamente da garantire la riqualificazione della vegetazione arborea e arbustiva ripariale e dei lembi relitti di vegetazione planiziale, anche sulla base delle linee guida predisposte dalle Autorità competenti;
 - deve essere assicurato il mantenimento degli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione e di isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica, di cui all'articolo 39;
 - in quanto tecnicamente possibile e compatibile è da migliorare l'accessibilità e la percorribilità pedonale, ciclabile e a cavallo, nonché la fruibilità di eventuali spazi ricreativi con attrezzature e impianti a basso impatto ambientale e paesaggistico.
2. Il PRGC, in prossimità dei corsi d'acqua, ai sensi della *"LR 56/77 s.m.i. art. 29, lettere b) e c)"*, definisce una fascia di rispetto inedificabile di profondità variabile, determinata in relazione agli approfondimenti di cui agli elaborati tecnico-geologici.
Si richiamano inoltre le disposizioni di cui all'*art. 115 D.Lgs. 152/06 s.m.i.*
3. Inoltre, lungo il corso del fiume Ticino e della Roggia Cerana, compresi negli elenchi delle acque pubbliche di cui al RD 1775/33, è istituita una fascia della profondità di ml 150 dalle relative sponde o piede degli argini, ove vige il vincolo "paesaggistico" di cui al DLgs 42/2004 s.m.i., art. 142. Tali fasce corrispondono alle "Zone fluviali interne" come individuate ai sensi art. 14 NTA PPR. *(per la "zona fluviale allargata" di pertinenza della roggia Cerana, corrispondente al limite della "Fascia C PAI", si rimanda agli specifici elaborati tecnici-geologici predisposti a supporto della Variante).*
4. Nelle fasce di rispetto di cui al comma 2, è vietata ogni nuova edificazione, oltreché 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); a parziale deroga delle prescrizioni di cui al presente articolo, è comunque fatto salvo quanto riportato dalla normativa specifica richiamata al Capo 2° del Titolo V.
5. Sono comunque consentite la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazione a verde, la 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.
6. In tutte le fasce di cui ai commi precedenti, è fatto divieto di effettuare opere volte alla modifica delle caratteristiche morfologiche e della destinazione d'uso del suolo (fatte salve diverse disposizioni di cui al precedente Titolo II con riferimento ad aree interne all'abitato o aree di completamento e di nuovo impianto previste), con esclusione delle opere di manutenzione, recupero ambientale e/o rimboschimento. Eventuali interventi di trasformazione che interessano i corsi d'acqua devono comunque garantire la conservazione dei complessi vegetazionali naturali che li caratterizzano, anche attraverso la ricostituzione ed il ripristino della continuità ecologico-ambientale del corso d'acqua e il miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche. Gli interventi finalizzati alla difesa e protezione delle sponde e dei versanti devono sempre essere realizzati utilizzando prioritariamente tecniche di ingegneria naturalistica, tenuto conto della morfologia dei luoghi. L'eventuale realizzazione di impianti di produzione idroelettrica deve rispettare i fattori

caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, nonché l'eventuale presenza di contesti storico-architettonici di pregio ed essere coerente con i criteri localizzativi e gli indirizzi approvati in materia dalla Regione Piemonte.

7. A tutte le aree ricomprese nelle fasce di rispetto di cui al comma 2, si applicano comunque le tutele e le limitazioni di cui alla specifica normativa tecnico-geologica (Capo 2°, Titolo V) con riferimento alla Classe di pericolosità individuata in sede di Tavola *"Idoneità all'utilizzazione urbanistica e limitazioni all'edificabilità"*.
8. 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 le possibili tratte di recepimento e di contestualizzazione della "rete ecologica" di cui al successivo art. 39.
9. In ogni caso, lungo gli alvei dei corsi d'acqua e sulle pertinenti fasce spondali:
 - non sono ammesse coperture dei corsi d'acqua, salvo che per opere di attraversamento viabilistico;
 - per le opere di attraversamento è sempre prescritta la tipologia "a rive piene" cioè senza restringimenti mediante tombature o similari;
 - 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;
 - per quanto riguarda le distanze di fabbricati e manufatti dai corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche, nonché da quelli appartenenti al pubblico demanio (contraddistinti in cartografia catastale da una doppia linea continua) ancorché non iscritti negli elenchi, ai sensi dell'art. 96 lett. f) del "Testo Unico delle disposizioni di legge sulle opere idrauliche", approvato con R.D. 25/07/04 n.523, le prescrizioni di PRG relative alle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, di cui al precedente comma 2 assumono l'efficacia di "disciplina locale" ai sensi ed alle condizioni previste dalla Circ. PRG n.14/LAP/PET dell'8/10/98 e s.m.i.

Art. **38** Aree boscate e riqualificazione del “verde diffuso”

Definizione

1. Il PRGC tutela, per il mantenimento in essere e per la compatibile valorizzazione, le aree boscate e le formazioni a carattere boschivo che contribuiscono nel loro complesso alla caratterizzazione paesaggistica del territorio: a tal fine, nell'individuazione planimetrica dello strumento urbanistico, si considerano bosco le superfici del territorio comunale che presentano i requisiti di cui alle disposizioni normative vigenti (*“art. 3 L.R. 4/2009 s.m.i. e da ultimo D.Lgs.34/2018”*).
2. Le perimetrazioni delle aree boscate riportate nelle Tavole di PRGC assumono valore indicativo dell'effettiva consistenza all'atto di elaborazione dello strumento urbanistico; con riferimento alla dinamica evolutiva dello stato di fatto ivi riconosciuto, l'individuazione puntuale ed effettiva del perimetro dell'area boscata va verificata ed aggiornata facendo riferimento allo stato dei luoghi nel momento di avvio di qualsiasi intervento, posto che tale individuazione/riconoscimento risulta indipendente sia dal tipo di classificazione catastale che dalla stessa indicazione dello strumento urbanistico.
3. Gli interventi di trasformazione ammissibili nelle aree di cui al comma 2 sono quelli previsti per gli Ambiti normativi urbanistici di cui al Titolo II, ai quali il vincolo di individuazione di “area boscata” si sovrappone, ferma restando l'osservanza delle prescrizioni di cui alla legislazione settoriale vigente, in particolare la disciplina in materia di compensazioni forestali ai sensi dell'“*articolo 19 della l.r. 4/2009*”; in ogni caso il rilascio dei titoli abilitativi per attività edilizie o di trasformazione del suolo è subordinato all'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'“*articolo 146 del D. Lgs. n. 42/04*”.
4. Nei territori di cui al comma 2, tutti gli interventi che comportino la trasformazione delle superfici boscate devono privilegiare soluzioni che consentano un basso impatto visivo sull'immagine complessiva del paesaggio e la conservazione dei valori storico-culturali ed estetico-percettivi del contesto, tenendo conto anche della funzione di intervallo fra le colture agrarie e di contrasto all'omogeneizzazione del paesaggio rurale di pianura. Sono da intendersi integralmente richiamate le specifiche disposizioni regionali in materia di trasformazione delle aree boscate in altra destinazione d'uso (da ultimo *D.G.R. n. 4-3018 del 26/03/2021*).
5. Nei territori di cui al comma 2, per la gestione delle superfici forestali si applicano le disposizioni e gli strumenti di pianificazione di cui alla “*L.R. 4/2009*” e i relativi provvedimenti attuativi, fatto salvo quanto previsto dal vigente “Piano di Gestione” e relative “misure di conservazione sito-specifiche” per i boschi identificati come habitat d'interesse comunitario ai sensi della Direttiva 92/43/CEE ubicati all'interno dei confini del sito Rete Natura 2000 “Zona speciale di conservazione IT1150001 – Valle del Ticino” (area protetta di cui al successivo art. 39).
6. Il PRGC tutela inoltre e promuove la riqualificazione del “verde diffuso” costituito da filari alberati, siepi, fasce e macchie boscate, anche minori, preesistenti che sono comunque da salvaguardare, mantenere e di conseguenza, se utilizzati e/o rimossi, vanno ricostituiti: a tal fine, di seguito, ne definisce le modalità di impianto, reimpianto e di salvaguardia nel territorio extraurbano, per perseguire il miglioramento delle caratteristiche complessive del paesaggio agrario, anche con incremento delle linearità e delle macchie vegetali esistenti.

Modalità attuative degli impianti vegetali

7. Per la realizzazione delle Compensazioni di cui al precedente art. 33, le specie vegetali utilizzabili per i nuovi impianti di tipo naturalistico vanno scelte secondo le indicazioni riportate nell'allegato C del *"Regolamento forestale di attuazione dell'articolo 13 della legge regionale 10 febbraio 2009, n. 4"* emanato con *Decreto del Presidente della Giunta Regionale 20 settembre 2011 n. 8/R e successive modifiche*.
8. Il progetto di impianto, firmato da un professionista abilitato, va sottoposto all'approvazione dell'Ufficio Tecnico comunale e deve rispettare le seguenti indicazioni essenziali:
 - la densità di impianto è connessa al tipo di specie impiegato ma comunque non può essere inferiore a 2.000 piante/ha per i rimboschimenti naturalistici né superiore a una distanza di 2,5 metri sulla fila per l'impianto in filare; per le siepi la distanza sulla fila non dovrà superare 2 metri;
 - le specie arboree impiegate dovranno avere un'altezza minima di cm. 100, quelle arbustive dovranno avere un'altezza minima di cm. 60;
 - nel progetto devono essere riportati gli interventi di manutenzione previsti per i successivi cinque anni.
9. Il titolare dell'impianto arboreo è tenuto a trasmettere un certificato di collaudo dell'intervento, a firma di professionista abilitato, che attesti la regolarità dell'attecchimento del 100% delle piante a distanza di due anni dalla prima ripresa vegetativa successiva all'anno di impianto. Gli impianti così realizzati saranno soggetti alle cure colturali che ne consentano l'attecchimento e non potranno essere estirpati ma soggetti alle normali pratiche colturali fino all'utilizzazione a maturità, con interventi di ceduzione, o di taglio raso, in funzione della specie. In caso di morte o di caduta accidentale della pianta prima della fine del turno il possessore sarà tenuto alla sostituzione dell'albero nella prima stagione utile all'impianto successiva al verificarsi dell'evento.
10. Sempre con l'obiettivo della riqualificazione e della valorizzazione diffusa del verde anche in ambito "urbano" in corrispondenza del tessuto insediativo esistente e/o di completamento, in tutte le "Aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico" di cui all'art. 14, gli interventi da attuarsi debbono:
 - favorire, ove possibile, la ri-permeabilizzazione di superfici allo stato attuale impermeabili (aree asfaltate e simili) mediante un'adeguata pavimentazione drenante (prato armato, ...), oppure mediante la realizzazione di sistemi sostenibili per il dilavamento delle superfici impermeabili (es. *rain garden*, trincee drenanti);
 - evitare categoricamente la messa a dimora delle specie vegetali elencate nella D.G.R. 46-5100 del 18/12/2012 *"Identificazione degli elenchi (Black List) delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte e promozione di iniziative di informazione e sensibilizzazione"* (e successive integrazioni/aggiornamenti 2016, 2017 e da ultimo D.G.R. 27/05/2019, n. 24-9076), e comunque delle specie arboree non autoctone;
 - rispettare i seguenti criteri generali di progettazione, per la realizzazione di nuove aree verdi ad uso pubblico o per la riqualificazione di quelle esistenti (incluse quelle nelle scuole o in altri edifici pubblici) e compatibilmente con gli spazi a disposizione e la loro destinazione funzionale:
 - A. una superficie adeguata deve essere realizzata secondo i criteri del birdgardening e/o del giardino per le farfalle (ove questi interventi non contrastino con la scelta delle strutture e delle essenze);
 - B. ove opportuno, posizionare mangiatoie e nidi artificiali per uccelli e cassette-nido per chirotteri;
 - C. la superficie a prato (es. nelle aree soggette a minor frequentazione) va realizzata con semi, miscugli o fiorume con specie erbacee tipiche.
11. Nelle aree destinate a verde d'uso pubblico (e nelle aree a verde permeabile interne alle Superfici Fondiarie da computare ai sensi dell'art. 33 comma 3), deve essere prevista la messa a dimora di alberi di prima e seconda grandezza con disposizione libera e a piccoli gruppi (media non inferiore a 20 alberi per 1000 mq), integrando l'intervento alla eventuale già esistente dotazione di essenze vegetali, in modo da ottenere una copertura media (indicativamente 50%) del suolo, con alberi disposti a gruppetti o isolati; in prossimità dei confini verso altre proprietà private va prevista la messa a dimora di essenze con funzioni di schermatura ove, indicativamente ogni 4 ml, è raccomandata la messa a dimora di un albero

di piccola o media grandezza anche a portamento piramidale. In corrispondenza delle aiuole di pertinenza dei sedimi delle aree a parcheggio di uso pubblico, con funzioni di ombreggiamento e frangivento, è prevista la messa a dimora di essenze di media grandezza: le essenze da impiegare debbono essere autoctone e tipiche del contesto e del paesaggio.

12. In tutti i casi di impianto di piantumazioni in sedimi ad uso pubblico (parcheggi, viali e marciapiedi alberati ...), alla base dell'essenza vegetale va garantita una superficie permeabile non inferiore a quella definita da una corona circolare con profondità 0,75 m da calcolare con riferimento alla circonferenza del fusto in età matura.
13. Nelle "*Fasce piantumate al confine*", di pertinenza delle superfici fondiarie come prescritte ai precedenti artt. 19, 24 e 25, le piantumazioni previste debbono assolvere prevalentemente il compito di filtro/schermatura anche acustica tra i previsti insediamenti per attività economiche (siano esse a carattere produttivo che commerciale-terziario) e le circostanti aree agricole. L'intervento deve configurarsi quale "forestazione urbana" con la messa a dimora di alberi almeno di 2° grandezza, sesto di impianto di media densità e con altezza minima di 1,5 ml all'impianto con pali tutori. Le essenze sono da individuare preferibilmente tra quelle autoctone e caratterizzanti il paesaggio.

Art. **39** Aree Protette e Rete di connessione ecologica

Definizione

1. Il PRGC definisce anche cartograficamente, una rete di connessione ecologica fortemente assestata sul riconoscimento dell'“area sorgente” o “Core Area” propria dell'area protetta “Parco Naturale della Valle del Ticino”, che tramite l'area di connessione individuata nella porzione meridionale del territorio comunale (Ambito agrario E3), si relaziona con l'“area sorgente” delle risaie di Sozzago e Tornaco; il disegno della Rete comprende, oltre alle residue aree boscate e/o di vegetazione lineare che si sviluppa lungo i principali corsi d'acqua, le relative connessioni attivabili anche tramite la viabilità campestre: l'obiettivo che il Piano persegue è il miglioramento della complessità ambientale e della potenzialità faunistica.
2. La rete individuata dal PRG dà specifica attuazione sia al “disegno” proposto dal P.T.P. vigente, sia al progetto attuativo “Rete Ecologica della Provincia di Novara, 2015”, che a quanto disposto in sede di P.P.R. vigente ai sensi dell'art. 42 delle relative N.T.A.
3. Il PRGC delimita la porzione del territorio comunale ricompresa entro il perimetro dell'Area protetta SIC/ZPS “Parco Naturale della Valle del Ticino” (IT1150001): in tali aree si applicano le normative previste nei provvedimenti istitutivi. Di conseguenza tutti gli interventi ivi previsti o ammessi sono disciplinati dalle prescrizioni specifiche contenute negli strumenti settoriali vigenti o in salvaguardia, in particolare il Piano d'Area elaborato ai sensi della normativa di riferimento, nella versione vigente e/o in salvaguardia, nonché dalle “Disposizioni particolari di raccordo ed integrazione” riportate ai successi commi 10 e sgg..
4. La conformità a tali strumenti settoriali vigenti è da intendere quale integrazione ed ulteriore specificazione del PRGC: pertanto tutte le prescrizioni e le eventuali indicazioni planimetrico-localizzative ivi contenute, si intendono sostitutive di quelle del PRGC ed operative a tutti gli effetti di legge per eventuali richieste di intervento nell'Area protetta. In tal senso eventuali future varianti o nuove approvazioni dello strumento specifico di gestione e/o pianificazione dell'area protetta, sono da intendersi automaticamente recepite dal PRGC senza che ciò costituisca Variante. Le “Misure di conservazione Sitospecifiche” del “Piano di Gestione” vigente, e di eventuali varianti, oltre che tutte le disposizioni del già richiamato “Piano d'Area”, sono quindi integralmente recepite dal PRGC.
5. Nelle aree interessate dalla “rete” come individuata ai sensi dei commi 1 e 2, non sono consentiti interventi che ne possano compromettere la funzionalità ecologica e la connessione con gli altri elementi della rete. In tali aree sono rigorosamente vietati i cambi di destinazione d'uso dei suoli se non connessi all'attività agricola e/o eventualmente agrituristica, nel rispetto delle disposizioni di cui agli articoli del Capo 5°, Titolo II NTA delle NTA. L'impianto di filari di pippo non è ammissibile nei tratti di rete di connessione ecologica individuata dal Piano.
6. La Rete costituisce riferimento per:
 - le valutazioni ambientali strategiche, di impatto o di incidenza di piani o progetti che possono influire sulla consistenza, l'integrità e la fruibilità delle risorse naturali e di quelle storico-culturali a esse associate; le analisi e gli studi dovranno evidenziare le interferenze dei piani e dei progetti con la Rete, individuando eventuali azioni di mitigazione e compensazione;
 - le misure di qualificazione ambientale previste dal programma di sviluppo rurale o da altri programmi di finanziamento del settore agricolo e forestale con finalità ambientali, nonché per la localizzazione di misure di compensazione relative sia a trasformazioni d'uso, sia alla realizzazione di infrastrutture.

Disposizioni particolari

7. Le aree individuate nelle Tavole di progetto del P.R.G.C., o prescritte in termini dimensionali dalle presenti NTA, quali fasce di rispetto dei corsi d'acqua, della viabilità anche minore, delle infrastrutture, in ambiti agricoli esterni al perimetro del centro abitato, fatte salve diverse disposizioni di cui ai successivi commi (ed al Capo V° del Titolo II), sono di norma e per quanto di rispettiva competenza, da ritenersi inedificabili al fine di consentire la realizzazione della

prevista rete di connessione ecologica: in tali aree possono essere ammessi esclusivamente nuovi impianti, interventi colturali ed utilizzazione a maturità degli impianti vegetali. I nuovi impianti vanno effettuati secondo le disposizioni dell'art. 38.

8. L'Amministrazione Comunale, nella predisposizione del previsto "Regolamento" di cui al comma 10 del precedente art. 33, predispone un elenco delle aree di impianto prioritarie per l'applicazione delle Compensazioni funzionali all'implementazione della Rete, a partire da:
 - Ambito agrario di riqualificazione e connessione ecologica E3,
 - fasce di rispetto del reticolo idrografico principale e minore,
 - fasce di rispetto di strade vicinali ed interpoderali;
 - fascia di "rispetto ambientale" del Polo di San Martino di Trecate (con riferimento al comma 10, art. 28).
9. Tutti gli interventi da realizzarsi nel territorio esterno al perimetro del 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 ripiantumazione della vegetazione, da collocare all'interno della stessa proprietà fondiaria interessata dall'intervento o ai suoi margini e contorni, dovranno garantire l'efficienza del nuovo sistema ecologico proposto, nel rispetto delle "Modalità attuative" riportate all'art.38.

Disposizioni particolari di raccordo ed integrazione con le NTA del Piano d'Area del Parco Naturale del Ticino

10. La presente sezione delle NTA, ad ulteriore specificazione della prescrittività prevalente e sovraordinata già esplicitamente richiamata ai precedenti commi 2 e 3 delle disposizioni contenute nel "Piano d'Area" (di seguito "PdA") dell'area protetta, viene riportata in coerenza all'adeguamento normativo richiesto dal comma 3, art. 3 NTA PdA.
11. Con esplicito riferimento alle Direttive di cui all'art. 7 NTA PdA, si evidenzia che le specifiche e puntuali prescrizioni riportate al Capo 2° del Titolo V delle presenti NTA a tutela dell'assetto idrogeologico, sono da intendersi condizioni prevalenti e limitanti all'utilizzo dei suoli ed alle trasformazioni urbanistico-edilizie ammesse e consentite.
Pertanto, come già esplicitamente richiamato al precedente art. 4, comma 7, anche per tutti gli interventi e le modifiche alle destinazioni d'uso normate dalle NTA del PdA, è comunque prescritta la preventiva conformità in osservanza alle specifiche disposizioni di natura idrogeologica di cui al successivo Capo 2°, Titolo V, che dettano condizioni e limitazioni prevalenti per gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia ammessi e consentiti.
12. Tutti gli interventi ammissibili come disciplinati dal PdA comportanti modifiche alla quantità e/o qualità del carico antropico di riferimento, debbono essere accompagnati da apposito studio di incidenza ambientale da elaborare nel rispetto delle indicazioni per "aree omogenee" riportate nell'Allegato dello Studio di Incidenza del PdA.
13. Sono integralmente richiamate tutte le Prescrizioni generali (art. 5) e settoriali (Titolo III) come declinate delle NTA del PdA.
Sono inoltre integralmente richiamate tutte le perimetrazioni come cartografate nelle Tavole 13m e 13n riferite all'"azzonamento" del PdA nonché tutte le relative disposizioni (Prescrizioni e Direttive) riportate al Titolo II NTA PdA che nel contesto territoriale di Cerano riguardano:
 - zone di riserva naturale speciale;
 - zone naturalistiche di interesse botanico e faunistico;
 - zone agricole e forestali;
 - zone di fruizione articolata e puntuale;
 - zone con attività produttive esistenti;con le specificazioni ed integrazioni riportate ai commi successivi.

14. Le aree azionate quali "Zone agricole e forestali" (art. 11 NTA PdA) ricomprese dal presente strumento urbanistico nella "Rete ecologica" di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo ("area sorgente" o "Core Area" propria dell'area protetta "Parco Naturale della Valle del Ticino"), sono conseguentemente ascritte alle aree dell'"Ambito agrario di riqualificazione e connessione ecologica " (E3) di cui al precedente art. 29: pertanto nelle "Zone agricole forestali" come perimetrate dalle Tavole del PdA, per quanto non in contrasto o qualora più restrittive, si applicano le disposizioni di cui agli artt. 29 (e 26) delle presenti NTA.
15. Per le tre "Zone di fruizione puntuale FP" (art. 12 NTA PdA) individuate, le Prescrizioni ivi riportate inerenti le tipologie di intervento, gli incrementi volumetrici consentiti, nonché le attività e le attrezzature consentite, debbono essere sempre e comunque compatibili con le condizioni e limitazioni indicate al precedente comma 11.
16. Per l'unica "Zona con attività produttiva esistente" (art. 14 NTA PdA) individuata, di pertinenza dell'attività di piscicoltura esistente, sono da intendersi integralmente richiamate tutte le Prescrizioni introdotte dal PdA con l'avvertenza che, in caso di dismissione dell'attività, i sedimi di pertinenza potranno essere trasformati nel pieno rispetto delle Prescrizioni dell'art. 14 NTA PdA solo ed esclusivamente mediante la formazione/approvazione di specifico SUE (PEC) esteso all'area come perimetrata nelle Tavole 13m, 13,n del PdA (od eventualmente ridelimitato in aggiornamento con la procedura di cui al comma 12, art. 17, L.R. 56/77 s.m.i., da approvare da parte del Consiglio Comunale previa condivisione con l'Ente Parco).

Art. **40** Usi civici ed aree a potenziale archeologico

1. Il PRG individua puntualmente le aree gravate da uso civico ancora presenti sul territorio comunale come risultanti dagli Atti documentali riscontrati presso gli uffici ed autorità competenti. Tutti gli eventuali interventi da effettuarsi nelle aree di cui al comma 1, sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica (*"art. 142 e 146 D.Lgs. 42/04"*).
2. Il PRG prevede in linea generale il mantenimento delle caratteristiche di tali beni, in quanto testimonianza storica di gestione del territorio che ha determinato assetti originali e riconoscibili nel paesaggio. Nell'ambito delle procedure di eventuale sdemanializzazione dei terreni gravati da uso civico, come previsto ai sensi della legislazione vigente, il vincolo paesaggistico sulle zone gravate da uso civico ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera h. del Codice, permane in ogni caso.
3. Per Aree a potenziale archeologico si intendono le parti del territorio di potenziale interesse archeologico derivante da rinvenimenti sparsi o casuali di reperti e che, pertanto, necessitano di particolari tutele: il PRGC, recepisce al riguardo le specifiche indicazioni fornite dalla competente Soprintendenza, riguardanti aree e siti con relativi "buffer" di attenzione:
 - ✓ necropoli di età preromana/romana nei pressi di via Viscerei (area buffer di 200 ml di raggio);
 - ✓ area della chiesa romanica di San Pietro (area buffer di 200 ml di raggio);
 - ✓ area del Centro Storico (come perimetrata ai sensi dell'art. 20);
 - ✓ tracciati di antiche vie di comunicazione di età romana o altomedievale (buffer complessivo in corrispondenza di 100 ml di profondità):
 - Strada Provinciale per Sozzago e suo naturale proseguimento di via Bagno sino al confine del Parco del Ticino;
 - Strada vicinale "Ranzina", dal confine comunale ad ovest sino all'ingresso nell'abitato urbano.
4. I progetti di interventi edilizi e/o di trasformazione d'uso del suolo comportanti lavori di scavo e/o modifica del sottosuolo in tali aree, devono essere preventivamente sottoposti alla Soprintendenza competente per l'espressione del parere di competenza sotto il profilo archeologico. Per le opere pubbliche e di interesse pubblico, comprese le opere di urbanizzazione, la verifica dell'interesse archeologico deve essere svolta nella prima fase di elaborazione progettuale.

(n.d.r.: i contenuti procedurali del comma 4 sono stati introdotti a fronte della imposizione prescrittiva di cui al parere endoprocedimentale del MIC - Soprintendenza archeologia belle arti e paesaggio per le province di Biella, Novara, Verbano-Cusio-Ossola e Vercelli)

TITOLO V

FASCE DI RISPETTO,
TUTELE E SALVAGUARDIA GEOAMBIENTALE,

CAPO 1° FASCE DI RISPETTO**Art. 41 Caratteristiche delle fasce di rispetto e dei vincoli**

1. Il PRGC definisce e riporta nelle Tavole di progetto, ai sensi e per gli effetti della legislazione sovraordinata, sia le fasce di rispetto per le infrastrutture lineari o per gli impianti, sia i vincoli "ricognitivi" disposti dal D.Lgs. 42/04 s.m.i., sia le specifiche tutele di natura "idro-geologica" in adeguamento al PAI (Piano Assetto Idrogeologico) in definizione del quadro dei dissesto presente sul territorio comunale.
2. Tutte le indicazioni cartografiche inerenti le fasce o i vincoli di cui al presente titolo V discendono da disposizioni di tutela sovraordinate al PRGC; pertanto, la loro applicazione è direttamente connessa all'eventuale evoluzione di tali normative ed alla localizzazione dell'infrastruttura o dell'elemento territoriale a cui si riferiscono.
Tutte le eventuali modifiche della legislazione di riferimento o dell'ubicazione dell'oggetto vincolato prevalgono automaticamente e immediatamente sul PRGC, che dovrà essere in conseguenza adeguato in occasione della prima successiva Variante predisposta, anche ai soli fini del coordinamento documentale con le disposizioni sopravvenute.
3. Tutte le diverse indicazioni cartografiche riportate nelle Tavole di progetto del PRGC siano esse riferite alle fasce di rispetto ed alle tutele di cui al presente Titolo V delle NTA, ad ai vincoli "ricognitivi" di pertinenza delle tutele ai sensi del D.Lgs. 42/2004 s.m.i. (corsi d'acqua di cui all'art. 37, aree boscate art. 38, aree protette art. 39, usi civici art. 40) non costituiscono un'autonoma classificazione della destinazione d'uso, ma si sovrappongono alla specifica e propria destinazione d'uso classificata ai sensi del Titolo II NTA.
4. Tali fasce, tutele o vincoli riportano specifiche condizioni e limitazioni all'edificazione o alla trasformazione del suolo senza che ciò configuri in alcun modo volontà espropriative dell'ente pubblico da cui possa derivare titolo alcuno per indennizzi, con conseguente inapplicabilità dei termini di caducazione di cui all'"articolo 9 del DPR327/2001".
5. Per le fasce di rispetto di pertinenza dei corsi d'acqua, si rimanda alle specifiche prescrizioni già contenute nel precedente art. 37.

Art. 42 Fascia di rispetto di nastri e incroci stradali

1. Il PRGC recepisce, ai sensi delle disposizioni vigenti del *“Codice della Strada”* e della *LR 56/77 smi, art. 27*, la 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; la profondità di tale fascia varia a seconda del tipo di strada, dell'ambito urbanistico considerato e della collocazione *“interna od esterna”* al *“Centro Abitato”* come definito in sede locale in riferimento alle disposizioni definitorie dello stesso *“Codice della Strada”*.
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. In tali fasce, in conformità con le disposizioni legislative di settore vigenti, oltre alla localizzazione di distributori di carburante e di attività connesse con le limitazioni di cui al precedente art. 13, comma 5 delle NTA, è ammessa altresì la localizzazione di cabine di distribuzione di reti di servizi tecnologici e simili.
5. Nelle fasce di rispetto, fuori dai centri abitati, la distanza da rispettare dal confine stradale, (*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 simili, 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.
6. 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.
7. 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 non adeguatamente drenante.

Art. **43** Fascia di rispetto di elettrodotti ed oleodotti

1. Il PRGC individua graficamente gli elettrodotti ad alta e media tensione presenti sul territorio comunale, in corrispondenza dei quali deve essere determinata la relativa fascia di rispetto, nel rispetto delle precauzioni di cui alla Legge 36/2001. La fascia di rispetto dagli elettrodotti è rappresentata dallo spazio circostante l'elettrodotto, che comprende tutti i punti, al di sopra e al di sotto del livello del suolo, caratterizzati da un'induzione magnetica di intensità maggiore o uguale all'obiettivo di qualità, come definito dal D.P.C.M. 08/07/2003.
2. Le fasce di rispetto degli elettrodotti sono riportate nella cartografia di PRGC a titolo puramente indicativo (in attesa delle già richieste conferme delle Distanze di Prima Approssimazione, DPA, da parte dei Soggetti Gestori): la loro effettiva dimensione deve essere determinata in occasione di ogni nuovo intervento urbanistico e edilizio secondo la metodologia di calcolo di cui al *D.M.29/05/2008 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti"*.
3. A seguito del recepimento del PRGC, senza che ciò comporti Variante, delle DPA comunicate dai soggetti gestori, con riferimento ai limiti delle fasce così definite:
 - qualora l'intervento si collochi in posizione esterna al limite della "Distanza di prima approssimazione (DPA)", come individuata, non risulta necessario compiere ulteriori verifiche;
 - qualora l'intervento si collochi all'interno della suddetta "distanza", occorre richiedere al gestore dell'elettrodotto la puntuale verifica della specifica fascia di rispetto (con riferimento alla metodologia di cui al comma 2).
4. In ogni caso sono da rispettare le seguenti prescrizioni:
 - all'interno delle fasce di rispetto non è ammessa la nuova realizzazione di locali abitativi, di ambienti scolastici, di aree gioco per l'infanzia e di luoghi adibiti a permanenze continuative superiori a quattro ore;
 - nelle strutture esistenti, tra quelle sopra elencate alla lett. A., non è ammessa la realizzazione di nuove unità abitative, né è consentito incrementare la capienza di edifici non residenziali adibiti ad una permanenza continuativa superiore alle quattro ore;
 - in ogni caso la realizzazione di qualsiasi nuovo edificio o manufatto e l'ampliamento di quelli esistenti, entro la distanza di m 5,00 dalla proiezione a terra dei cavi, è subordinata al formale nulla osta dell'ente gestore della linea elettrica.
5. Il PRGC individua graficamente il tracciato degli oleodotti esistenti ed in progetto, interessanti il territorio comunale: in corrispondenza degli stessi è prescritta una fascia di rispetto minima di 5 ml per lato, e con servitù, per quelli esistenti, già così definite in rapporto al diametro ed alle tipologie costruttive delle condotte installate e misurata dall'asse della tubazione:
 - oleodotto 20" Quiliano-Trecate: ml 10,00 (ml 3,50 lato ovest, ml 6,50 lato est);
 - oleodotto 8" Trecate-Vado Lig.: ml 3,00 (ml 1,50 per lato).Le aree ricadenti nelle fasce di rispetto e di servitù di tali infrastrutture tecnologiche rientrano nel computo della capacità edificatoria, ma tutti gli interventi debbono dovranno rispettare gli obblighi di arretramento e tutte le limitazioni imposte dal gestore dell'infrastruttura.

Art. 44 Fascia di rispetto degli impianti urbani (cimitero, depuratore)

1. Il PRGC riporta la fascia di rispetto attorno agli impianti urbani (cimitero e depuratore) puntualmente cartografata in conformità alle disposizioni normative vigenti.
2. Nella fascia di rispetto del cimitero (distanza geometrica di 200 ml dall'impianto), sono vietate l'attività edificatoria e qualsiasi trasformazione del suolo che possa pregiudicare futuri ampliamenti delle infrastrutture cimiteriali o che contrasti con le esigenze di decoro dei luoghi e di rispetto dei defunti: non sono pertanto ammesse nuove costruzioni, fatte salve quelle relative all'impianto urbano a cui si riferisce la fascia di rispetto stessa e fatti salvi i disposti di cui al successivo comma.
3. All'interno della fascia, subordinatamente al rispetto di eventuali ulteriori disposizioni vincolistiche, sono consentiti:
 - la realizzazione di infrastrutture, parchi, giardini, parcheggi pubblici o di uso pubblico e di attrezzature di servizio all'impianto cimiteriale;
 - sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione e di ampliamento funzionale fino a un massimo del 10% della superficie lorda;
 - l'utilizzo colturale dei terreni.
4. Per quanto concerne le limitazioni e gli interventi ammessi in tale fascia, nonché le modalità e le procedura per una modifica alla distanza di cui al comma precedente, si richiamano integralmente le disposizioni di cui ai *“commi 5, 6, 6bis, 6ter, 6quater e 6quinqies dell'art. 27 della L.R. 56/77 s.m.i.”*
5. All'interno dell'area di pertinenza dell'impianto cimiteriale, tutti gli interventi debbono essere condotti nel pieno rispetto delle disposizioni del Piano Regolatore Cimiteriale e del Regolamento di Polizia Mortuaria vigenti.
6. Il PRGC definisce inoltre, ai sensi della *“LR 56/77, art.27, comma 7 e dell'art. 31 del Piano di Tutela delle Acque della Regione Piemonte”*, una fascia di rispetto attorno all'impianto consortile di depurazione delle acque, come esistente, puntualmente cartografata.
7. Nella fascia di rispetto, di cui al comma precedente, non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti, comprese quelle agricole (se non ricomprese nel volume di inviluppo preesistente, ammessa RE1), fatte salve quelle relative all'impianto urbano a cui si riferisce la fascia di rispetto stessa.
8. All'interno dell'area di pertinenza dell'impianto di depurazione, tutti gli interventi debbono essere condotti, da parte del Soggetto gestore del servizio, nel pieno rispetto delle disposizioni normative e regolamentari di settore vigenti. Particolare attenzione deve essere riservata alla tutela dell'impatto paesaggistico ed ambientale degli eventuali ampliamenti e/o potenziamenti possibili, prevedendo sui confini di diretto affaccio sul paesaggio agrario in campo aperto al contorno, adeguate fasce di piantumazione da realizzare con le caratteristiche di cui al comma 13 art. 38.

Art. **45** Aree di salvaguardia delle opere di captazione acque potabili

1. Il PRGC recepisce nelle Tavole di Progetto P., le aree di salvaguardia per i pozzi di approvvigionamento idrico potabile, come individuate sulla base dello studio idrogeologico realizzato nel 1996, definendo la Zona di Tutela Assoluta, la Zona di Rispetto Ristretta, e la Zona di Rispetto Allargata, così come previsto dalla D.G.R. 29 luglio 1997, n.117-21335. Le disposizioni previste dal "D.L. 3 aprile 2006, n.152 *"Norme in materia ambientale"* e s.m.i., e la normativa regionale di attuazione rappresentata dalla *"DPGR 11 dicembre 2006, n.15/R – Regolamento regionale recante "Disciplina delle aree di salvaguardia destinate al consumo umano (LR 29/12/2000, n. 61)"* hanno definito ulteriormente i vincoli previsti sulle aree di salvaguardia, secondo quanto indicato ai commi successivi.
2. La **Zona di Tutela Assoluta** è individuata dal cerchio di raggio pari a 10 m rispetto al punto di captazione ed alle infrastrutture di servizio: è l'area immediatamente circostante le captazioni. Deve essere possibilmente recintata ed adibita esclusivamente all'opera di captazione ed agli impianti ad essa connessi. L'accesso alla zona di tutela assoluta è consentito unicamente al personale autorizzato dal gestore ed alle autorità di controllo.
3. Nella **Zona di Rispetto (ristretta ed allargata)** è vietato l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:
 - dispersione di reflui, fanghi e acque reflue, anche se depurati;
 - accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o prodotti fitosanitari
 - spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o prodotti fitosanitari, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni contenute nei Piani di utilizzazione dei fertilizzanti e fitosanitari (previsti dall'allegato B del citato regolamento 15/R)
 - l'impiego per scopi non agricoli di mezzi di tipo chimico finalizzati al contenimento della vegetazione;
 - gli scarichi delle acque reflue anche se depurati, nonché la dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade,
 - le aree cimiteriali;
 - l'apertura di cave;
 - l'apertura di pozzi o la realizzazione di altre perforazioni del suolo, ad eccezione di quelli finalizzati all'estrazione delle acque di cui all'articolo 1, comma 1, di quelli finalizzati alla variazione di tale estrazione, nonché di piezometri ovvero di pozzi o altri strumenti di monitoraggio necessari per il controllo e la tutela delle risorse idriche;
 - la gestione di rifiuti;
 - lo stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
 - i centri di raccolta, demolizione e rottamazione autoveicoli;
 - i pozzi perdenti e le fosse Imhoff o equivalenti sistemi di trattamento delle acque reflue;
 - il pascolo e la stabulazione del bestiame che ecceda i 170 Kg per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite;
 - l'insediamento di attività industriali ed artigianali;
 - il cambiamento di destinazione d'uso degli insediamenti di cui al punto precedente esistenti, salvo che il medesimo sia volto alla riduzione del livello di rischio.
4. Nella **Zona di Rispetto ristretta** sono comunque vietati:
 - la stabulazione di bestiame
 - stoccaggio di effluenti zootecnici, concimi chimici, fertilizzanti o prodotti fitosanitari;
 - la realizzazione di fognature, pozzi neri a tenuta, impianti e strutture di depurazione di acque reflue, salvo che siano necessari per la messa in sicurezza di fabbricati non rilocalizzabili o per mitigare la situazione di rischio;
 - la realizzazione di fabbricati a qualsiasi uso destinati, ad eccezione delle infrastrutture del servizio idrico integrato strettamente funzionali alla captazione idrica. Per i fabbricati esistenti, regolarmente autorizzati a norma delle disposizioni urbanistiche ed edilizie, possono essere consentiti solo gli interventi edilizi di recupero conservativo che non comportino l'aumento delle unità immobiliari e gli interventi di adeguamento igienico-sanitario che non comportino nuovi allacciamenti fognari;

- la realizzazione di opere viarie e ferroviarie, fatta eccezione per piste ciclabili e la viabilità agro-silvo-pastorale, interpoderale e, ove non diversamente localizzabile, comunale;
- la realizzazione di infrastrutture di servizio che possano interferire, qualitativamente o quantitativamente, in modo diretto o indiretto, con il corpo idrico captato.

5. Nella **Zona di Rispetto Allargata** è consentita la realizzazione di fognature, impianti e strutture di depurazione di acque reflue diversi da pozzi perdenti e fosse Imhoff, a condizione che siano adottate soluzioni tecniche in grado di evitare la diffusione nel suolo e sottosuolo di liquami derivanti da eventuali perdite della rete fognaria. Le stesse soluzioni tecniche si applicano agli interventi di manutenzione straordinaria e ricostruzione delle reti fognarie esistenti.

E' inoltre consentita la realizzazione di nuove opere viarie o ferroviarie, a condizione che siano adottate soluzioni tecniche in grado di raccogliere ed allontanare le acque di dilavamento, nonché eventuali sostanze provenienti da sversamenti accidentali. Per le infrastrutture viarie e ferroviarie esistenti, in caso di modifiche al tracciato o ampliamento della superficie coinvolta sono adottate le stesse soluzioni tecniche previste per le nuove infrastrutture, fermo restando il divieto di interferire con la zona di rispetto ristretta.

E' ancora consentita la realizzazione di nuovi insediamenti di edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, di nuovi fabbricati a servizio di aziende agricole destinati esclusivamente al ricovero di scorte, prodotti, macchine ed attrezzi, nonché di nuove infrastrutture di servizio, nel rispetto delle condizioni sopra riportate.

I parcheggi interrati a servizio degli insediamenti di edilizia residenziale sono realizzati garantendo un franco di almeno un metro sul livello del mare sul livello minimo di soggiacenza della falda.

CAPO 2° TUTELA DELL'ASSETTO IDROGEOLOGICO

Art. 46 Prescrizioni generali

1. 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.
2. 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.
3. Lungo gli alvei dei corsi d'acqua e sulle fasce spondali sono da intendersi integralmente richiamati i divieti, le limitazioni e le specificazioni già elencate al comma 9 dell'art. 37 NTA.
4. Le schede geologico-tecniche relative alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza, redatte ai sensi della L.R.n.56/77 Art.14, e s.m.i e facenti parte degli allegati tecnici di Piano, contengono disposizioni prescrittive per le modalità di trasformazione di ciascuna area e pertanto costituiscono assieme agli elaborati grafici di sintesi parte integrante delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.
Il contenuto di tali Schede non può essere sostitutivo delle relazioni geologiche e geotecniche previste dal D.M.17/01/2018 a corredo dei progetti di opere pubbliche e private, descritte al comma successivo.
5. 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. 17/01/2018 "Aggiornamento delle norme tecniche per le costruzioni" 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 meteorologici, 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 dal D.L. 3 aprile 2006, n.152 e s.m.i. e dalla L.R. 12 dicembre 1998, n. 40 e successive modifiche ed integrazioni.
6. L'attività estrattiva è soggetta alla normativa di settore (Legge regionale 17 novembre 2016 n. 23 e s.m.i. "Disciplina delle attività estrattive: disposizioni in materia di cave") ed alle prescrizioni introdotte dagli strumenti di programmazione settoriale vigenti e/o in salvaguardia (PAEP, PRAE).

Art. **47** **Natura delle Classi di pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica**

1. Il PRGC individua quelle porzioni di territorio che per caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e geotecniche 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 ai sensi della Circ. 7/LAP del 08/05/1996 e s.m.i. e delle DGR di specificazione.
2. Le zone relative a ciascuna classe sono rappresentate sui seguenti elaborati grafici:
 - Carta di Sintesi della Pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica estesa all'intero territorio comunale alla scala 1:10000 (elaborato di seconda fase secondo il punto 1.2.1 della Circ. 7/LAP);
 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica relativa alle aree destinate a nuovi insediamenti, completamenti ed interventi pubblici di particolare rilevanza estese ad un intorno significativo (elaborato di terza fase ai sensi del punto 1.2.3 della Circ. 7/LAP) alla scala 1:5000 (stralci cartografici);
 - Tav. P.5: Vincoli e limitazioni dell'idoneità all'utilizzo urbanistico (*2 fogli, scala 1:5.000*).
3. 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.
4. 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 al DM 17 gennaio 2018 "Aggiornamento delle Norme Tecniche per le Costruzioni".
 - le disposizioni previste dal D.L. 3 aprile 2006, n.152 "Norme in materia ambientale" e s.m.i., recante disposizioni circa: procedure per VAS e VIA di piani e progetti, difesa del suolo, tutela delle acque dall'inquinamento, gestione delle risorse idriche, gestione dei rifiuti e bonifica dei siti inquinati, tutela dell'aria e riduzione delle emissioni in atmosfera, danni all'ambiente
 - la normativa relativa alla regolamentazione dell'attività estrattiva (Legge regionale n. 23 del 17 novembre 2016 e s.m.i. "Disciplina delle attività estrattive: disposizioni in materia di cave") e le prescrizioni introdotte dagli strumenti di programmazione settoriale vigenti e/o in salvaguardia (PAEP, PRAE);
 - 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, di cui al precedente art. 45.
5. Il territorio comunale è classificato secondo le seguenti classi di idoneità geomorfologica all'utilizzazione urbanistica, secondo la Circ. P.G.R. 7/LAP:
 - Classe I
 - Classe II
 - Classe II d
 - Classe IIIa
 - Classe IIIb3
 - Classe IIIb4

Art. 48 Classe I

1. Secondo la Circ. 7/LAP la Classe I è prevista per “Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche; gli interventi pubblici e privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 17/01/2018 *“Aggiornamento delle norme Tecniche per le Costruzioni”*.
L’assenza di problematiche particolari non esime i soggetti attuatori degli interventi ad adeguare gli interventi stessi alle condizioni del suolo, alla stabilità dell’area ed alla possibile presenza di falda freatica a quote interferenti con le opere in progetto.
2. Entro tale classe ricadono le aree previste per l’ampliamento del polo estrattivo. I progetti di coltivazione e gli elaborati tecnici dovranno essere coerenti con quanto previsto dalle prescrizioni introdotte dagli strumenti di programmazione settoriale vigenti e/o in salvaguardia (PAEP, PRAE).

Art. 49 Classe II e sottoclasse IId

1. Ai sensi della Circ. 7/LAP la Classe II si riferisce genericamente a : “Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l’adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti, ispirati al D.M. 11 marzo 1988. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionare la propensione all’edificabilità”.
2. In particolare, per il territorio in oggetto la Classe II generica individua le aree di cava attiva. Tutti gli interventi legati all’attività estrattiva sono regolati dalle norme di settore e dalle prescrizioni introdotte dagli strumenti di programmazione settoriale vigenti e/o in salvaguardia (PAEP, PRAE) e dalle NTA del PAEP. Eventuali interventi edificatori connessi all’attività estrattiva sono subordinati alla caratterizzazione geologica e geotecnica sulla base del D.M. 17/01/2018 *“Aggiornamento delle norme Tecniche per le Costruzioni”*, con particolare attenzione agli aspetti legati alla stabilità opera - terreno. Eventuali progetti o interventi di recupero ambientale dovranno essere eseguiti prestando particolare attenzione al recupero ed alla stabilità dei fronti di scavo, secondo quanto previsto dalle prescrizioni introdotte dagli strumenti di programmazione settoriale vigenti e/o in salvaguardia (PAEP, PRAE).
3. La **Classe IId** individua quelle aree ricomprese all’interno della fascia C del P.A.I. potenzialmente soggette a rischio di allagamento, con bassa energia e modesti tiranti idrici. Le aree ricadenti nel seguente ambito risultano edificabili con prescrizioni. A questo riguardo ogni intervento dovrà essere eseguito prevedendo in fase di progettazione la caratterizzazione di tipo idrogeologico, geotecnico, idrologico ed idraulico, esaminando quegli aspetti connessi alla regimazione ed al riassetto del reticolato idrografico minore a scala locale. Le relazioni geologico-tecniche dovranno esaminare, oltre alle problematiche connesse alla stabilità opera - terreno, gli aspetti idraulici volti ad individuare le cause dell’allagamento e la possibilità di superamento dei problemi con interventi locali di riassetto, quali modeste riquotature o sistemazioni del reticolato idrografico minore tali tuttavia da non peggiorare le condizioni sulle aree adiacenti.
4. Nelle aree interessate dalla Classe IId:
 - dovranno essere attuati quegli interventi volti a favorire il regolare deflusso delle acque superficiali, garantendo la massima sezione di deflusso e la minima scabrezza;
 - sono in particolare vietate le coperture e le tombinature del reticolato idrografico secondario, ad eccezione della realizzazione di accessi carrai; in ogni caso la tipologia degli attraversamenti non dovrà determinare restringimenti nella sezione di deflusso;
 - la costruzione di locali interrati al di sotto dell’attuale piano campagna è preclusa.

Art. 50 **Classe IIIa**

1. 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".
La Classe IIIa identifica porzioni inedificate di territorio con pericolosità geomorfologica da media - moderata ad elevata, per fenomeni legati alla dinamica fluviale.
2. Tale classe è applicata, (secondo le prescrizioni definite da ARPA - Servizi tecnici di prevenzione del rischio nel percorso di condivisione del quadro del dissesto per il PRGC vigente), indistintamente a tutto il fondovalle del fiume Ticino; alle aree identificate dallo studio idraulico come soggette a possibile esondazione lungo il tracciato di Roggia Cerana - Scolmatore di piena, al verificarsi dell'evento di piena con portata duecentennale.
Ancora in Classe IIIa sono state ascritte: le aree boscate ad acclività medio-elevata (scarpata del terrazzo morfologico principale); le fasce aventi larghezza pari a 25 m dal piede esterno dell'argine, se presente, o della sponda, identificate lungo il tracciato di Naviglio Langosco, Naviglio Sforzesco, Dirmatore Vigevano e Roggia Mora; le fasce aventi larghezza pari a 10 metri lungo i rami principali del reticolato idrografico minore ad alveo demaniale, e pari a 5 metri per quelli ad alveo privato, individuati cartograficamente dall'elaborato Tavola 2 - Carta della dinamica fluviale e del reticolato idrografico - scala 1:10.000.
La verifica della effettiva demanialità, e l'attribuzione della relativa fascia di rispetto, è rimandata alla fase progettuale degli eventuali interventi edificatori.
3. 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; in ogni caso è preclusa la realizzazione di parcheggi, anche a raso, in prossimità di corsi d'acqua soggetti a dinamiche idrauliche significative per velocità e battenti; la relazione di compatibilità geomorfologica e idraulica a supporto di tali interventi dovrà esplicitamente escludere la sussistenza di tali problematiche;
 - 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 tombature;
 - le piantumazioni secondo le disposizioni legislative vigenti, con particolare riferimento al Piano Stralcio delle Fasce Fluviali; il mantenimento delle limitate 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.
4. Per gli edifici isolati presenti nella zona di fondovalle del fiume Ticino, non evidenziati dalla cartografia, si applica, secondo le prescrizioni di ARPA - Servizi tecnici di prevenzione del rischio, la classe IIIb4.
Qualora l'edificato non sia stato identificato cartograficamente ma ricada entro le aree di scenario M classificate in Classe IIIa ad esso si attribuiranno le norme previste per la classe IIIb3 prevista per l'edificato individuato cartograficamente. Nei casi in cui le attività siano di tipo agricolo, quindi insediate sul territorio senza possibili alternative di localizzazione, e con

l'esclusione di aree in dissesto attivo, si prevede che nuovi interventi funzionali allo svolgimento dell'attività agricola siano possibili a fronte di approfondite indagini geologiche idrologiche idrauliche, e di una presa d'atto formale dell'entità del rischio.

5. All'interno della fascia A del P.A.I. si applicano tutte le limitazioni previste dall'art. 29 delle N.T.A. del P.A.I., e più precisamente:
- le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale
 - l'installazione di impianti di smaltimento rifiuti incluse le discariche di qualsiasi tipo sia pubbliche che private, il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali o rifiuti di qualsiasi genere
 - le coltivazioni erbacee non permanenti ed arboree per un'ampiezza di 10 m dal ciglio della sponda.
- Sono invece consentiti:
- i cambi colturali
 - gli interventi per la ricostituzione degli equilibri naturali alterati e per l'eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica
 - le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo
 - i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 mc annui
 - la realizzazione di accessi per natanti alle cave di estrazione ubicate in golena
 - i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto in loco e da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione
 - il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia.
6. All'interno della fascia B valgono le limitazioni previste dall'art. 30 delle Norme di Attuazione del PAI. Più precisamente sono vietate le seguenti attività:
- interventi che comportino una riduzione della capacità di invaso
 - installazioni di impianti di smaltimento rifiuti, incluse le discariche pubbliche e private, il deposito a cielo aperto, anche se provvisorio, di materiali o rifiuti di qualsiasi genere
 - in presenza di argini interventi o strutture che tendano ad orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.
- Sono consentiti:
- interventi di sistemazione idraulica
 - depositi temporanei connessi all'attività estrattiva autorizzati ed agli impianti di trattamento del materiale estratto in loco
 - impianti di trattamento acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e la messa in sicurezza di quelli esistenti.

Art. **51** Classe IIb3 e Classe IIb4

Classe IIb3

1. Aree edificate, poste a tergo della B di progetto, ricadenti nell'areale di potenziale esondazione individuato dallo studio idraulico per l'adeguamento al PAI dello strumento urbanistico come soggette a possibile esondazione al verificarsi dell'evento con portata duecentennale, e ricadenti nello scenario M definito dal PGRA; aree edificate presenti lungo il tracciato urbano di Roggia Cerana..

2. A seguito dell'attuazione delle opere di riassetto (fascia B di progetto) sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico (D.G.R. 07/04/2014, n. 64-7417). Sono in ogni caso preclusi i frazionamenti e i cambi di destinazione d'uso.
3. In queste aree, allo stato attuale, ovvero in attesa del completamento delle opere di sistemazione idraulica (fascia B di progetto), oltre a quanto previsto per la classe IIIA, sono ammesse solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico, (D.G.R. 07/04/2014, n. 64-7417) quali:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, demolizione, senza cambio di destinazione d'uso;
 - interventi finalizzati ad una più razionale fruizione degli edifici esistenti (fino a 25 mq SL), comprendenti adeguamenti igienico-funzionali, costruzioni per ricovero attrezzi, ecc. di pertinenza degli edifici esistenti;
 - recupero di preesistenti volumetrie, senza realizzazione di nuove unità abitative;
 - ampliamenti in sovraelevazione solo per problematiche idrauliche con abbandono del piano terreno.Non è ammessa la realizzazione di locali interrati e per gli esistenti è da prevedersi unicamente un uso accessorio.
4. La realizzazione degli interventi edificatori consentiti, ad esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo, è subordinata all'esecuzione di indagini geologiche, conformi al D.M. 17/01/2018 "Aggiornamento delle norme Tecniche per le Costruzioni"..
5. Le modificazioni del suolo comportanti scavi e riporti e gli interventi edificatori ammessi dovranno inoltre prevedere in fase istruttoria della pratica autorizzativa: la caratterizzazione geomorfologica dell'area estesa ad un intorno adeguato, la caratterizzazione geotecnica dei terreni, l'indicazione di eventuali opere per la regimazione delle acque superficiali, per la corretta manutenzione delle linee di drenaggio, e lo smaltimento delle acque di infiltrazione.

Classe IIIb4

6. Tutte le aree edificate, non individuate cartograficamente nella zona di fondovalle del Ticino, si intendono ascritte alla **Classe IIIb4** (secondo le prescrizioni di ARPA - Servizi tecnici di prevenzione del rischio geologico al PRGC nel percorso di condivisione del quadro del dissesto per il PRGC vigente).
7. In tali aree, anche a seguito della realizzazione di eventuali opere di difesa sono ammessi i seguenti interventi:
 - MO- Manutenzione ordinaria
 - MS - Manutenzione straordinaria
 - RC - Restauro conservativo senza cambio di destinazione d'uso;
 - DS - Demolizione senza ricostruzione
 - recinzioni e posa di manufatti di arredo urbano.
8. Per quanto riguarda eventuali interventi edificatori connessi ad aziende agricole insediate sul territorio e non diversamente localizzabili si intendono ammessi gli interventi a servizio della conduzione aziendale previa la presa d'atto dell'entità del rischio potenziale.
9. La realizzazione degli interventi è subordinata all'esecuzione di indagini geologiche, finalizzate alla verifica puntuale del grado di pericolosità e di rischio dell'area. Inoltre in fase istruttoria della pratica autorizzativa dovrà essere effettuata la caratterizzazione geomorfologica dell'area estesa ad un intorno adeguato, la caratterizzazione geotecnica dei terreni, la verifica delle interferenze con le falde idriche, l'indicazione di eventuali opere per la regimazione delle acque superficiali, per la corretta manutenzione delle linee di drenaggio.

Art. **52** Aumento di carico antropico

1. Per quanto riguarda l'aumento del carico antropico, si fa riferimento alla D.G.R. 07/04/2014, n. 64-7417. Nelle aree azzonate in classe III, il concetto di "*incremento del carico antropico*" è espresso nell'ALLEGATO A (indirizzi procedurali e tecnici in materia di difesa del suolo e pianificazione urbanistica) con particolare riferimento al punto 6 della PARTE I, ove si specifica che "incremento di carico antropico (è rappresentato da) quegli interventi urbanistico edilizi che generano un aumento, non momentaneo ma stabile nel tempo, di presenza umana a fini abitativi, lavorativi e per l'utilizzo di servizi".
2. Si riportano le indicazioni per poter individuare le situazioni che non comportano incremento del carico antropico e quelle che invece comportano incremento del carico antropico :
 - a. **Non costituisce incremento di carico antropico:**
 - utilizzare i piani terra dei fabbricati esistenti per la realizzazione di locali accessori (autorimesse, locali di sgombero, ecc.);
 - realizzare edifici accessori (box, tettoie, ricovero attrezzi, ecc.) sul piano campagna nelle aree contraddistinte dalle classi di rischio IIb3 e IIb4 nel rispetto delle prescrizioni delle norme di attuazione del PAI;
 - realizzare interventi di "adeguamento igienico funzionale", intendendo come tali tutti quegli interventi edilizi che richiedano ampliamenti fino ad un massimo di 25 mq, purché questi non comportino incrementi in pianta della sagoma edilizia esistente;
 - sopraelevare e contestualmente dismettere i piani terra ad uso abitativo di edifici ubicati in aree esondabili caratterizzate da bassi tiranti e basse energie;
 - utilizzare i sottotetti esistenti in applicazione della l.r. 16/2018 qualora ciò non costituisca nuove ed autonome unità abitative.
 - b. **Costituisce modesto incremento di carico antropico:**
 - il recupero funzionale di edifici o parti di edifici esistenti ad uso residenziale, anche abbandonati, nel rispetto delle volumetrie esistenti anche con cambio di destinazione d'uso;
 - il recupero funzionale di edifici o parti di edifici esistenti ad uso diverso da quelli di cui al punto 1, anche abbandonati, nel rispetto delle volumetrie esistenti e con cambi di destinazioni d'uso solo a seguito degli approfondimenti di cui al punto 6, lettere a) e c) della Parte I del presente Allegato;
 - il frazionamento di unità abitative di edifici (residenziali o agricoli), solo a seguito degli approfondimenti di cui paragrafo 6, lettere a) e c) della parte I al presente Allegato, purché ciò avvenga senza incrementi di volumetria;
 - gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti comportanti un aumento in pianta non superiore al 20% per un massimo di 200 mc e non costituenti una nuova unità abitativa;
 - gli interventi di demolizione e ricostruzione o sostituzione edilizia con eventuali ampliamenti non superiore al 20% per un massimo di 200 mc, attraverso scelte progettuali e tipologie costruttive volte a diminuire la vulnerabilità degli edifici rispetto al fenomeno atteso;
 - gli interventi sugli edifici residenziali esistenti uni o bifamiliari ammessi dall'art.4 della l.r. 16/2018.
 - c. **Costituisce incremento di carico antropico:**
 - ogni cambio di destinazione d'uso che richieda, nel rispetto dell'art. 21 della l.r. 56/77, maggiori dotazioni di standard urbanistici rispetto alle destinazioni d'uso in atto alla data di adozione della variante al piano regolatore (ad esempio da magazzino a residenza) e comunque ogni cambio di destinazione verso l'uso residenziale;
 - qualsiasi incremento delle unità immobiliari esistenti alla data di adozione della variante al PRG in eccedenza rispetto a quanto concesso nel caso di modesto incremento di cui alla precedente lett. b);
 - ogni ampliamento delle unità immobiliari esistenti che non rientri strettamente in attività di adeguamento igienico-funzionale, di cui alla precedente lettera a. e negli ampliamenti di cui al punto 3 di cui alla precedente lettera b.);
 - gli interventi di cui agli articoli 4 e 5 della l.r. 16/2018.
 - Gli interventi edilizi rispettivamente ammessi sono riassunti in allegata tabella ex punto 7.1 della PARTE II della D.G.R. 07/04/2014, n. 64-7417.

Allegato alle NTA: art. 33 comma 12

Scheda di monitoraggio

delle trasformazioni urbanistico-edilizie comportanti consumo di suolo in maniera irreversibile

Superficie territoriale (mq)	
Superficie impermeabilizzata (mq)	

Rapporto superficie coperta (RSC)	
Rapporto tra la superficie coperta utilizzata e la superficie coperta ammessa	Indice di misura: RSC = (Scu/Sca) <i>Scu = Superficie coperta utilizzata (mq)</i> <i>Sca = Superficie coperta ammessa (mq)</i>
Valore di riferimento:	= < 1

Rapporto di permeabilità (RP)	
Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie impermeabile	Indice di misura: RP = (Sperm/Simper) <i>Sperm = Superficie permeabile (mq)</i> <i>Simper = Superficie impermeabile (mq)</i>
Valori di riferimento:	- aree tessuto R: = > 0,66 - aree tessuto AE: = > 0,33

Rapporto di compensazione (Rcomp)	
Rapporto tra la superficie compensata e la superficie consumata (impermeabilizzata)	Indice di misura: Rcomp = (Scomp/Scons) <i>Scomp = Superficie compensata (mq)</i> <i>Scons = Superficie territoriale consumata (mq)</i>
Valore di riferimento:	= > 1

Densità abitanti su suolo consumato (DAS)	
Rapporto tra il numero di abitanti equivalenti insediabili e la superficie territoriale consumata	Indice di misura: DAS = (n. ab./Stcons) <i>n. ab. = Numero di abitanti</i> <i>Stcons. = Superficie territoriale consumata (mq)</i>