

Regione Piemonte

Provincia di Novara

Comune di
SIZZANO



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

(USC: 003139_NdA)

settembre 2024

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	25
Art. 16	Aree a servizio degli insediamenti produttivi.....	26
Art. 17	Aree a servizio degli insediamenti commerciali/terziari	27
Art. 18	Aree per le infrastrutture viabilistiche e ferroviarie	28
CAPO 3°	USI RESIDENZIALI	
Art. 19	Aree del tessuto insediativo residenziale (R)	30
Art. 20	Aree dei Nuclei di Antica Formazione: Centro Storico (A)	38
Art. 21	Edifici ed aree di interesse storico, artistico e di valore documentario: "Repertorio dei Beni"	43
Art. 22	Aree a verde privato (Vp)	44
CAPO 4°	USI per ATTIVITA' ECONOMICHE	
Art. 23	Aree del tessuto insediativo delle attività economiche (AE)	46
CAPO 5°	USI AGRICOLI	
Art. 24	Disposizioni generali per le Aree a destinazione agricola (E)	50
Art. 25	Ambito agrario tradizionale a buona produttività (E1)	56
Art. 26	Ambito agrario di tutela del versante collinare (E2)	59
Art. 27	Ambito agrario di qualità paesistica del terrazzo collinare (E3)	61
Art. 27bis	Disposizioni particolari per l'areale ed il paesaggio del vigneto	64
CAPO 6°	USI IMPROPRI	
Art. 28	Norme generali per aree ed edifici utilizzati in modo improprio	67

TITOLO III SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI
DI TRASFORMAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA pag. 68

Art. 29	Qualità prestazionale e sostenibilità ambientale	69
Art. 30	Efficienza energetica	70
Art. 31	Compensazione ambientale	71
Art. 32	Invarianza idraulica	73
Art. 33	Contenimento dell'inquinamento acustico e luminoso	75
Art. 34	Smaltimento dei rifiuti urbani	76

TITOLO IV SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE
DELLE COMPONENTI PAESAGGISTICHE ED AMBIENTALI pag. 77

Art. 35	Tutela dei corsi e specchi d'acqua, dei fontanili	78
Art. 36	Aree boscate e riqualificazione del "verde diffuso"	81
Art. 37	Rete di connessione ecologica	83
Art. 38	Usi civici ed aree di interesse e a potenziale archeologico	86
Art. 39	Tutela dei valori scenico-percettivi	88

TITOLO V FASCE DI RISPETTO, TUTELE
E SALVAGUARDIA GEOAMBIENTALE pag. 90

CAPO 1°	FASCE DI RISPETTO	
Art. 40	Caratteristiche delle fasce di rispetto e dei vincoli	91
Art. 41	Fascia di rispetto di nastri e incroci stradali	92
Art. 42	Fascia di rispetto ferroviaria	93
Art. 43	Fascia di rispetto degli impianti urbani (cimitero,)	94
Art. 44	Aree di salvaguardia delle opere di captazione acque potabili	95
CAPO 2°	TUTELA DELL'ASSETTO IDROGEOLOGICO	97
Art. 45	Prescrizioni generali	97
Art. 46	Classi di pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica	99
Art. 47	Classe I	100
Art. 48	Classe II	101
Art. 49	Classe III	104
Art. 50	Carico antropico	107

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 Sizzano: 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 3 ottobre 2017, n. 233 - 35836; 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 Sizzano, di seguito denominato "R.E." (approvato con D.C.C. n° 21 del 05/11/2018);
 - aggiornamento dell'adeguamento già intervenuto in applicazione della programmazione commerciale normata dalle più recenti 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 degli strumenti settoriali e delle regolamentazioni in materia di assetto e tutela idrogeologica.

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 della Variante Generale di PRGC:
 - Il testo degli articoli delle presenti NTA (NdA, *sigla USC*);
 - Il "Repertorio dei Beni storico-architettonici, culturali e paesaggistici", di seguito nel testo delle presenti NTA denominato "Repertorio dei Beni" (REP_BENI);
 - Le seguenti Tavole di Progetto:
 - T25 Mosaicatura PRGC comuni contermini (*scala 1:25.000*);
 - T10 Azzonamento del territorio comunale (*scala 1:5.000*);
 - T10_bis Morfologie insediative di progetto / Aree urbanistiche di progetto (*scala 1:5.000*);
 - T2000 Azzonamento: territori urbanizzati ed urbanizzandi (*scala 1:2.000*);
 - T1000 Nuclei di Antica Formazione: tipi di intervento (*scala 1:1.000*);
 - TVI Vincoli, tutele e limitazioni all'utilizzo urbanistico (*scala 1: 5.000*);
 - COM Zone di insediamento commerciale: previsioni di Piano (*scala 1:3.000*)
 - Gli elaborati e le Tavole di natura "geologico-tecnica":
 - G.0 Relazione geologico-Tecnica (con Normativa e Schede monografiche);
 - TAV.G.2 Carta geomorfologica e dei dissesti *in scala 1: 10.000*;
 - TAV. G.6 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica, *in scala 1: 10.000*;
 - Scheda di Sintesi aggiornamento a PGRA ex D.G.R. 17-7911/2018
 - Elaborati del PRGC VIGENTE assunti inalterati come da certificazione del geologo incaricato e del RUP
 - Gli elaborati e le Tavole di natura "agronomico-forestale":
 - Relazione Agronomico-forestale
 - Tavole:*
 - COP_SUO Copertura del suolo in atto (*scala 1:5.000*);
 - CAP_USO Capacità d'uso del suolo (*scala 1:5.000*);
 - DEN_ORI Denominazione d'origine (*scala 1:5 000*)
 - ZON_VIT Zonizzazione viticola (*scala 1:5 000*)
 - PER_AGR Perimetrazione paesaggi agrari storici (*scala 1:2.500*)
 - REL_PARTE OVEST Relazione Tecnico Illustrativa Rev 2 – Parte Ovest
3. Sono elaborati di supporto analitico e giustificativo delle scelte di Piano:
 - La Relazione illustrativa (REL);
 - La Scheda quantitativa dei dati urbani (SQU_ *modello regionale*);
 - Le Tavole degli allegati tecnici:
 - URB Dotazione di reti, attrezzature, servizi pubblici esistenti (*scala 1: 5.000*)
 - CON_PTR Consumo di suolo (*scala 1:5.000*);
 - Gli elaborati predisposti per la procedura di V.A.S.:
 - VAS_RA Rapporto ambientale;
 - VAS_RA_SNT Sintesi non tecnica del Rapporto ambientale
 - VAS_PMA Piano di monitoraggio ambientale
 - ACU_R Relazione di compatibilità con la classificazione acustica vigente.

4. Sono elaborati di supporto analitico e di verifica di coerenza per l'adeguamento al P.P.R. vigente (oltre al PTP):
 - L'elaborato "Verifica di coerenza con il PPR ed il PTP vigenti" (REL_COE);
 - Le seguenti Tavole:
 - CON_PPR_1: Beni paesaggistici (P2_PPR, *scala 1: 5.000*);
 - CON_PPR_2: Componenti paesaggistiche (P4_PPR, *scala 1: 5.000*);
 - CON_PPR_3: Carta della sensibilità visiva (*scala 1:5.000*);
 - CON_PPR_4: 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 (se costituita), 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 Sizzano, 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 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.

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 (T...) 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 90, 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 A Centro Storico di cui all'art. 20, Ambiti "Rig" di cui all'art. 19);
 - 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, qualora costituita.
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, oltre agli elaborati e le Tavole di natura "tecnico-geologica" come elencati al comma 2 del precedente art. 2, 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 Sizzano, 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. 31).

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 Sizzano, si assume con riferimento al dimensionamento del PRGC un valore di:
 - ✓ 165 mc/abitante (55 mq di SL per abitante) per gli interventi da effettuarsi negli Ambiti NAF "Centro Storico" di cui all'art. 20 NTA, e negli Ambiti del tessuto residenziale consolidato "R" e "Rig" di cui all'art. 19 NTA e nel Comparto "TR" di trasformazione funzionale di cui all'art. 23;
 - ✓ 120 mc/abitante (40 mq di SL per abitante) per tutti gli interventi di nuova costruzione da effettuarsi negli Ambiti residenziali di completamento e nuovo impianto di pertinenza dei Comparti "R + indicatore numerico" di cui all'art. 19 NTA.

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 plurispecifico 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:** È 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:** È 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 Sizzano:
- 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 Sizzano, 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 ai "*Criteri commerciali*" vigenti sono consentite esclusivamente in Addensamenti o Localizzazioni commerciale riconosciute (Tavola_COM, e/o 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.

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 agli 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, logistiche 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 Sizzano 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 Sizzano 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 Sizzano 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 Sizzano, 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 (NC) 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, oppure incrementi di volumetria come normati dalle successive NTA in Ambiti NAF e "Rig" per promuovere interventi di rigenerazione urbana (*"art. 3 lett c., D.P.R. 38/01 s.m.i."*). 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 comprendere 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 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 (superfetazioni), 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 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 di cui all'art. 20) 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 le 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 della Proposta Tecnica 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 e ferroviarie
 - 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)
 - d) Ambiti per gli Usi Agricoli:
 - Ambito agrario tradizionale a buona produttività (E1)
 - Ambito agrario di tutela del versante collinare (E2)
 - Ambito agrario di qualità paesistica del terrazzo collinare (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 dalle 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. 41);
- 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.

Condizioni e limitazioni per tutte le destinazioni d'uso

7. 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 T.): la lettura delle limitazioni e dei condizionamenti all'utilizzo dei suoli è evidenziata nella Tavola TVI, 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, fatti salvi i disposti di cui ai commi successivi, dovrà essere "di norma" 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. E' altresì ammesso l'intervento da parte di privati su aree di proprietà pubblica, sulla base di concessioni da parte dell'Ente proprietario dell'area, che regolino con convenzione le modalità per l'esecuzione ed eventualmente la gestione e l'uso delle attrezzature previste.
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 progetto, 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 e può sempre essere attuata con riferimento all'*"art. 17, comma 12, lettera g, della L.R. 56/77 s.m.i."*; le modificazioni approvate con tale procedura, qualora riferite ad aree che prevedano interventi edilizi e di trasformazione del suolo riferite alla realizzazione di nuovi fabbricati o nuove rilevanti impermeabilizzazioni (per attrezzature di interesse comune e/o edifici per l'istruzione, superfici a parcheggio pubblico non drenanti ...) debbono essere accompagnate da una specifica valutazione di compatibilità dell'inserimento nel contesto paesaggistico di riferimento..
9. È 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 della 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 auto, pari almeno a mq 10, per ogni nuova unità immobiliare, negli edifici uni/bifamiliari,
 - ed un posto auto 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 non contigue al lotto di proprietà ma localizzate entro un raggio di accessibilità di ml 100, 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 debbono essere previsti, nella misura di 1 ogni 50 o frazione di 50, posti auto di larghezza non inferiore a ml 3,20, riservati gratuitamente ai veicoli al servizio di persone disabili.
Gli spazi aperti per parcheggio pubblico o privato, che delimitano più di 10 posti auto, sono tenuti al rispetto delle seguenti disposizioni:
- deve essere garantita un'adeguata permeabilità delle aree (con l'utilizzo preferenziale di rivestimenti quali prati armati, autobloccanti forati ...), con griglie antisdrucchiolo;
 - debbono essere impiantate alberature ombreggianti distribuite nell'area e in numero minimo di 1 essenza arborea (autoctona) ogni 4 posti auto;
 - i corselli di distribuzione interna dell'area a parcheggio debbono avere una dimensione minima (sezione) di 5,50 ml.
- Disposizioni particolari per le aree destinate ad impianti urbani**
14. Nelle aree a servizio degli impianti urbani (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), 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. In tutte le aree per impianti urbani individuate nelle Tavole di azzonamento del PRGC sono confermati gli usi in atto e/o previsti dagli Enti e/o concessionari che hanno le aree interessate in disponibilità. In tali aree sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio con parametri ed indici edilizi definiti in sede di approvazione del progetto di pubblica utilità di riferimento: in ogni caso sono sempre ammessi, oltre agli interventi di manutenzione e ristrutturazione dei fabbricati e degli impianti esistenti, la realizzazione di un eventuale locale per le attività di custodia (max 120 mq SL), con i relativi servizi, nonché fabbricati per il ricovero di attrezzature ed automezzi (max 100 mq SL) e quanto altro necessario al funzionamento delle attrezzature ed impianti di

riferimento. La distanza dei fabbricati dai confini deve rispettare il limite di 5,00 ml, mentre l'altezza (H) massima deve essere contenuta entro 4,5 ml (1 piano fuori terra) fatte salve diverse e motivate esigenze funzionali all'operatività stessa dell'impianto/attrezzatura.

16. A seguito dell'adozione del progetto preliminare di PRGC, la localizzazione e installazione di nuove strutture per impianti e apparati per teleradiocomunicazioni, è consentita esclusivamente nelle aree esterne al perimetro del centro abitato 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 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 18 mq / abitante insediabile (a cui, ai sensi del precedente comma 4, art. 5, corrispondono:
 - ✓ 55 mq di SL /ab (165 mc di V/ab) negli interventi in aree del tessuto residenziale esistente (Ambiti "R", "Rig" e NAF) di cui ai successivi artt. 19, e 20, oltre a Comparto "TR" di cui al successivo art. 23;
 - ✓ 40 mq di SL /ab (120 mc di V/ab), negli interventi in aree del tessuto residenziale di progetto (Comparti di completamento e nuovo impianto "R + indicatore numerico" di cui al successivo art. 19).
4. Per le aree di nuova previsione introdotte dalla Variante Generale sono da rispettare le seguenti disposizioni particolari:
 - per l'area collocata in via Cerchie Vecchie, a ridosso del NAF, va mantenuta l'integrità del muro in pietra presente lungo la via con la salvaguardia delle caratteristiche materiche e formali che lo contraddistinguono, fatto salvo un eventuale taglio per consentire l'accesso pedonale;
 - per l'area in località Bergamina eventuali strutture e/o manufatti da inserire e da collocare a terra debbono assicurare l'integrazione paesaggistica ed essere realizzati con tipologie e materiali tipici della tradizione locale, privilegiando, qualora possibile, l'impiego di strutture temporanee e a carattere removibile: l'utilizzo di tale area deve essere limitato alle categorie di cui alle lettere c) e d) del precedente comma 1.

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. 23: 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),: 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. 23 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, nelle aree residenziali esistenti e nelle aree residenziali di completamento degli insediamenti esistenti (non ricomprese nei "Comparti R+ indicatore numerico" 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 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 e ferroviarie

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; i sedimi e le aree di pertinenza individuati nelle Tavole di azionamento del PRGC sono riferiti alle aree destinate alla funzione viabilistica (scorrimento, relazione, accesso con distribuzione a complessi di più unità edilizie) indipendentemente dal regime giuridico dei suoli interessati.
2. I sedimi stradali esistenti, così individuati all'interno del territorio comunale alla data di adozione della Proposta Tecnica del Progetto preliminare di PRGC, siano esse statali, provinciali, comunali, vicinali e consorziali, di uso pubblico o privato, non possono essere utilizzate e/o destinate ad uso diverso da quello attuale ed assegnato, ed i relativi sedimi non possono essere computati per la verifica degli Indici e Parametri Edilizi di edificabilità.
3. Per le strade esistenti, pubbliche e/o di uso pubblico, con sezione inferiore a 6.00 ml la larghezza teorica deve essere considerata pari a 6.00 ml (3.00 ml per parte rispetto alla mezzeria). La larghezza teorica prescrive l'allineamento delle recinzioni che in ogni caso dovranno rispettare il tracciato viario indicato nelle tavole di P.R.G.C., salvo eventuali ulteriori arretramenti indicati dall'Ufficio Tecnico Comunale in sede di assegnazione dei punti fissi.
4. Le aree di arretramento delle recinzioni dovranno essere disposte a verde e/o attrezzate con marciapiede, a cura del proprietario frontista; l'impegno è connaturato alla presentazione del titolo abilitativo per l'esecuzione di recinzioni o per il loro rifacimento.
5. 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. 41.
6. La nuova viabilità di progetto non potrà comunque avere una sezione minima, al netto di eventuali marciapiedi e banchine ciclabili, inferiore a:
 - ml 7,00 per viabilità interna e di distribuzione negli isolati residenziali;
 - ml 6,00 per viabilità a fondo cieco negli isolati residenziali;
 - ml 8,00 per viabilità interna e di distribuzione negli isolati produttivi, terziari-commerciali.
7. Per le caratteristiche minime da rispettare per le strade private, si richiamano integralmente le disposizioni di cui all'art. 125 del R.E. vigente.
8. L'innesto degli accessi con la rete stradale esistente deve sempre e comunque avere una larghezza ed una profondità adeguate a consentire agevole scorrimento del traffico sull'asse viario principale. Gli accessi veicolari alle autorimesse private non possono avvenire direttamente da strada di pubblico transito: tra il sedime stradale ed il fabbricato di ricovero dei veicoli deve essere sempre interposta adeguata superficie di pertinente sedime privato atta a consentire la manovra dei veicoli, fatta salva impossibilità accertata e tecnicamente motivata, da valutare in via del tutto eccezionale da parte dell'Ufficio Tecnico comunale.
9. Gli accessi sulle strade provinciali/regionali devono privilegiare l'ingresso ai sedimi di pertinenza insediativa mediante strade/percorsi carrabili alternativi, evitando per quanto possibile ogni nuovo accesso oltre a quelli esistenti. I parcheggi localizzati a filo strada lungo il percorso delle strade provinciali/regionali, devono essere dotati di ingresso ed uscita separati ogni qualvolta le caratteristiche dimensionali dell'area a ciò destinata lo rendano tecnicamente possibile, evitando di conseguenza la definizione un fronte stradale completamente aperto, direttamente accessibile su tutta la sua lunghezza dalla stessa carreggiata stradale.

10. All'interno del Centro Abitato, le piste ciclabili potranno essere realizzate nelle sedi viarie esistenti (e/o sedimi di pertinenza, marciapiedi compresi), purché siano fattibili adeguate soluzioni per favorire la sicurezza della mobilità ciclistica nei punti di maggior conflitto con i pedoni e i veicoli a motore; le piste ciclabili debbono comunque essere separate, ove tecnicamente possibile, dalla carreggiata stradale con elementi fisici in rilievo, con opportuno dislivello o con vegetazione arborea/arbustiva.
Al di fuori del Centro Abitato le piste ciclabili da realizzare in adiacenza a tratti di viabilità, debbono essere posizionate in sede propria anche all'interno delle fasce di rispetto di cui al successivo art. 41 NTA.
11. Le aree per la viabilità ferroviaria sono destinate alle sedi ed attrezzature ferroviarie esistenti, ai loro ampliamenti ed ai relativi servizi ed impianti, così come disciplinato dalle leggi e dai regolamenti vigenti in materia.

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.3, m.i.4 ed in parte m.i.6 *“artt. 35, 36 e 38 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 R3 e R12 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 T, ove il perimetro graficamente individuato corrisponde a "Comparti" di completamento e/o Nuovo impianto (R + indicatore numerico) soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato (di seguito "PdCC") oppure a strumento urbanistico esecutivo (di seguito "SUE"), da attuare con modalità perequative con le specificazioni di cui al comma 23 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 al successivo comma, sono ammessi tutti i tipi di intervento.
5. All'esterno dei "Comparti" come graficamente individuati ai sensi del precedente comma 3, gli interventi di nuova costruzione (NC) sono in via generale limitati alla realizzazione di sopraelevazioni e/o ampliamenti in contiguità fisica con i fabbricati esistenti, o in conseguenza di interventi di Sostituzione Edilizia; gli interventi di nuova costruzione (NC) che comportano la realizzazione di corpi di fabbrica strutturalmente indipendenti, all'esterno dei Comparti, possono essere ammessi esclusivamente:
- A. 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 e dell'art. 125 R.E. vigente;
 - B. ove la configurazione planimetrica del lotto (già edificato ma non saturo) 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:

6. Gli interventi ammessi devono rispettare i seguenti specifici e corrispondenti parametri edilizi:

Tutti gli interventi in Ambiti "R"

IF:	0,35 mq/mq	SCom:	max 50% di SF
IC:	50%	IPF:	35% di SF
H:	ml 11,50 (o > se preesistente)	NP:	3 (o > se preesistente)

Tutti gli interventi in Ambiti "Rig" (di cui al successivo comma 15 e sqq).

IF:	0,40 mq/mq	SCom:	max 60% di SF
IC:	50%	IPF:	30% di SF
H:	ml 11,50 (o > se preesistente)	NP:	3 (o > se preesistente)

Comparti "R...x" (come perimetrati e con le specifiche di cui al successivo comma 23 e sqq)

IT:	0,3 mq/mq	SCom:	max 50% di SF
IC:	35%	IPT:	40% di ST
H:	ml 10,5	NP:	3

(parametri da applicare anche in presenza di interventi edilizi di completamento realizzati ai sensi del punto A. di cui al precedente comma 5)

e 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.

in aree esterne all'abitato, ai sensi del "Codice della Strada", il parametro "D da strade" deve rispettare le specifiche distanze prescritte dal Codice e non può essere inferiore a ml 10.

Disposizioni generali:

7. 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. Le attività agricole possono essere mantenute 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.
8. 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 di cui al precedente comma, gli interventi di adeguamento possibili sopra richiamati, 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 6. purché debitamente accatastata o autorizzata) nel rispetto delle disposizioni cui al presente articolo.
9. 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.
10. 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 (se costituita), può essere derogato il parametro D di cui al comma 6.
11. 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.
12. 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.
13. Negli ambiti soggetti a Piano Esecutivi Convenzionati già approvati e localizzati nelle aree residenziali normate dal 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.
14. 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, calcolate sulla base delle rispettive corrispondenti 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 a 1mq per 10 mc di costruzione.

Disposizioni particolari per le aree di recupero e rigenerazione dell'edificato esistente (Ambiti Rig)

15. Al fine di limitare il consumo di suolo e riqualificare la città esistente, aumentare la sicurezza statica dei manufatti, le prestazioni energetiche degli stessi, favorire il miglioramento della qualità ambientale, paesaggistica e architettonica del tessuto edificato, il PRGC 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.
A tal fine le Tavole di progetto T. perimetrano gli ambiti di primo impianto ed espansione novecentesca corrispondenti alle morfologie insediative di tipo m.i.3 *"artt. 35 NTA del P.P.R. vigente"*, ove promuovere interventi di riuso e di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente attraverso interventi di ristrutturazione con ampliamento, di demolizione e successiva ricostruzione con ampliamento e di sostituzione edilizia con ampliamento, finalizzati a migliorare la qualità architettonica, statica, energetica e igienico-funzionale dei singoli manufatti, che non conducono a interventi di ristrutturazione urbanistica", ed ove sono direttamente applicabili le specifiche disposizioni di cui ai commi successivi.
16. Tutti gli interventi ammessi negli Ambiti così perimetrati, oltre al rispetto di tutte le prescrizioni di cui ai commi precedenti del presente articolo, debbono essere indirizzati a valorizzare il rapporto dei corpi di fabbrica (esistenti/ristrutturati e/o ricostruiti) con il contesto in cui si inseriscono, nel rispetto dell'impostazione strutturale e dei caratteri costruttivi degli edifici preesistenti, 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. Nel caso di edifici realizzati prima del 1950 il progetto dell'intervento deve essere accompagnato da uno specifico approfondimento che consenta di appurare l'effettiva valenza storico-documentaria del fabbricato, elaborato da valutare in fase di rilascio del titolo abilitativo.
17. Gli interventi di sostituzione edilizia, incentivati per tutti gli 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 al comma 6.: in presenza di tale fattispecie (con parametri IF e/o SCom esauriti, e/o capacità edificatoria residua < 10%), qualora l'intervento di ricostruzione, condotto nel rispetto delle tecniche volte a garantire le migliori prestazioni energetico-ambientali del nuovo involucro edilizio, 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 esclusivamente per consentire di adeguarsi all'altezza dei fabbricati contermini alla linea di gronda, qualora l'intervento si collochi in cortina edilizia preesistente con $H > 11,5$ ml.
18. In ogni caso, per tutte le 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%), con interventi di ristrutturazione edilizia finalizzati alla riqualificazione strutturale, energetica o igienico-funzionale del fabbricato è sempre 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 la ricostruzione può superare l'altezza massima (H) prescritta esclusivamente per consentire di adeguarsi all'altezza dei fabbricati contermini alla linea di gronda, qualora l'intervento si collochi in cortina edilizia preesistente con $H > 11,5$ ml; l'intervento può essere realizzato anche se sono superati i parametri IC ed IF, assicurando in ogni caso un incremento dell'indice IPF preesistente.
19. 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.
20. In sede di richiesta dei titoli abilitativi che comprendano gli incrementi volumetrici di cui ai precedenti commi, 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.

21. Tutti gli interventi ammessi di sostituzione e/o di ristrutturazione edilizia debbono rispettare l'allineamento preesistente della cortina edilizia su strada in cui si inseriscono; in particolare gli interventi di ristrutturazione con ampliamento di cui al comma 18 debbono essere coerenti, per quanto tecnicamente possibile, con i seguenti criteri:
- per l'ampliamento debbono essere utilizzate, in via preferenziale, porzioni interne al Volume di inviluppo 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;

Per la valutazione del pieno rispetto e delle compatibilità di cui sopra, in sede istruttoria, l'Ufficio Tecnico comunale, se ritenuto opportuno, 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.

Disposizioni particolari per gli edifici residenziali "esterni" al tessuto insediativo consolidato del centro abitato

22. Le Tavole di Progetto T. 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, 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, e nel rispetto delle specifiche condizioni e limitazioni prescritte dalle disposizioni di natura idrogeologica di cui al successivo Capo 2°, Titolo V delle NTA, gli interventi ammessi debbono applicare i seguenti specifici parametri:

IF:	0,30 mq/mq	SCom:	max 40% di SF
IC:	35%	IPF:	40% di SF
H:	ml 7,5 (o > se preesistente)	NP:	2 (o > se preesistente)
Distanze (D) come riportate al comma 6			

✓ con il limite di 400 mq SL massima edificabile per lotti con SF > 1.300 mq.

Le superfici lorde realizzabili in applicazione del parametro IF possono essere utilizzate esclusivamente per ampliamenti e/o sopraelevazioni in contiguità fisica con i volumi esistenti: nuovi corpi di fabbrica strutturalmente autonomi possono essere realizzati nel rispetto del parametro SCom per realizzare superfici accessorie (box, ripostigli ..) solo qualora non risulti possibile recuperare a tali usi l'eventuale volume di inviluppo esistente inutilizzato.

In presenza di saturazione degli Indici di edificabilità di riferimento è consentito un ampliamento degli edifici uni/bifamiliari nella misura massima di 30 mq di SL per unità edilizia. In ogni caso tutti gli interventi che comportano incremento di SL, 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): 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 ed ammesse degli Ambiti Agrari in cui sono collocate, ai sensi del successivo Capo 5° del presente Titolo NTA.

Le disposizioni di cui al presente comma si applicano anche alle unità edilizie che, pur se non puntualmente individuate graficamente nelle Tavole di PRGC, abbiano già formalizzato l'intervenuto mutamento di destinazione d'uso nel pieno rispetto delle prescrizioni di cui al "comma 10 dell'art. 25 L.R. 56/77 s.m.i."

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

23. I Comparti, come perimetrati nelle Tavole di Progetto T., debbono essere attuati in virtù di una proposta progettuale unitaria estesa a tutta la superficie interessata; 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 18 mq per ogni abitante insediabile. Nell'attuazione degli interventi sono da intendersi come prescrittive le previsioni viarie di nuovo impianto, se 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.
24. 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, e la "tutela dei valori scenico-percettivi" di cui al successivo art. 39, fatta salva la non applicazione dei disposti di cui all'art. 31 inerenti la "compensazione ambientale" per tutti i Comparti interni all'impronta di consumo di suolo (CSU) come rappresentata nella Tav. CON_PTR.
25. Inoltre, per i nuovi fabbricati da realizzare nelle aree di diretta confrontanza con il paesaggio agrario aperto, 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.
26. Nell'attuazione degli interventi sono da rispettare le seguenti specifiche disposizioni particolari:

Comparti R4, R5, R6, R9, R10:

- le aree a standards per parcheggi e verde debbono essere individuate e concentrate in diretta contiguità con i sedimi della viabilità pubblica di riferimento;
- in tali aree ad uso pubblico va realizzata un'alberata intervallata da spazi per parcheggio con superficie preferibilmente permeabile, la cui continuità può essere interrotta da non più di un nuovo spazio di accesso/immissione ove collocare i passi carrai di pertinenza delle nuove unità edilizie;
- nelle aree a verde, sia privato che pubblico, deve essere realizzata una piantumazione complessivamente non inferiore ad una essenza arborea per 80 mq di SL prevista;
- tipologia prescritta: edifici uni/bifamiliari, anche a schiera se in coerenza al contesto.

Comparti R7, R8:

- oltre a quanto già prescritto per i precedenti Comparti (primi tre alinea) gli impianti arborei di competenza privata sono da raccordare a nord, nord-ovest, in corrispondenze dei sedimi azzonati come "Verde privato Vp", a definire una fascia di schermatura piantumata di raccordo con il limitrofo ambito agrario;
- tipologia prescritta: edifici uni/bifamiliari, oppure a blocco in linea se tale tipologia interessa non meno del 60 % dell'edificabilità consentita;

Comparto R2:

- le aree a standards per parcheggi e verde debbono essere individuate e concentrate in diretta contiguità verso nord in stretta integrazione con la prevista nuova area per servizio ed attrezzature pubbliche;
- in tutto il fronte verso est deve essere concentrato il "verde privato" pertinenziale a definire un sedime arborato continuo (fascia piantumata di schermatura del bordo insediativo) di relazione con l'ambito agrario di riferimento;
- nelle aree a verde, sia privato che pubblico, deve essere realizzata una piantumazione complessivamente non inferiore ad una essenza arborea per 60 mq di SL prevista;
- gli interventi edilizi da realizzare nel Comparto sono tenuti a rispettare un'altezza massima di 7,5 ml (2 piani f.t.);
- tipologia prescritta: edifici uni/bifamiliari; è prescritto il ricorso a tipologie edilizie, impiego di materiali e finiture coerenti con il tessuto storico;

- è prescritto un unico innesto sulla viabilità pubblica esistente (escludendo accessi alternativi dalle nuove aree pubbliche verso Nord, per mantenere maggiormente la funzione di tali aree di chiusura del bordo edificato e di filtro "verde" rispetto al centro storico), avendo cura di mantenere nella sua integrità, conservandone le caratteristiche materiche e formali, il muro in pietra presente lungo la via Cerchie Vecchie, che potrà essere interrotto unicamente per creare l'accesso pedonale/carraio del lotto in analogia a quanto fatto per il lotto adiacente.

Comparto R11:

- si richiamano le prescrizioni di cui ai primi tre alinea riportati per i Comparti R4, R5, ..., qui con la specificazione che i punti di immissione carrabili possono essere, al massimo, anche due;
- in tutto il fronte verso sud deve essere concentrato il "verde privato" pertinenziale a definire un sedime arborato continuo (fascia piantumata di schermatura del bordo insediativo) di relazione con l'ambito agrario di riferimento;
- tipologia prescritta: edifici uni/bifamiliari, oppure a blocco in linea se tale tipologia interessa l'intera quota dell'edificabilità consentita;

Comparto R3:

- modalità di attuazione: SUE obbligatorio esteso all'intero perimetro del Comparto nel rispetto delle condizioni di seguito riportate;
- la realizzazione della tratta di viabilità ad uso pubblico a completare il tracciato di via Pellico verso nord, con immissione e raccordo con il sedime di via Cavalleri, è condizione indispensabile per lo sviluppo insediativo di tutto il Comparto: al contempo l'attuazione del Comparto dovrà prevedere un percorso pedonale e ciclabile di uso pubblico che raccordi tale nuova tratta di viabilità con corso Italia verso est;
- le aree a standards per parcheggi e verde debbono essere individuate e concentrate in prevalenza nell'affaccio a nord su via Cavalleri o in diretta contiguità verso nord-est in stretta integrazione con l'esistente area per parcheggio pubblico;
- sul fronte di affaccio della nuova tratta dell'asse viario "nord-sud", va realizzata una fascia (di profondità minima di 5 ml) con alberata intervallata da spazi per parcheggio con superficie permeabile, la cui continuità può essere interrotta da spazi di accesso carraio di pertinenza della nuove unità edilizie da contenere in quantità e da razionalizzare per le immissioni veicolari;
- nelle aree a verde, sia privato che pubblico, deve essere realizzata una piantumazione complessivamente non inferiore ad una essenza arborea per 60 mq di SL prevista;
- particolare attenzione va riservata nell'integrazione, qualificazione e valorizzazione delle aree a verde privato, esistenti e previste verso ovest, in affaccio diretto sul tracciato "Roggia Canturina / Roggia Mora";
- tipologia prescritta: libera, garantendo soluzioni planovolumetriche anche diversificate (uni/bifamiliare alternato a blocchi o in linea/a schiera) ad evitare effetti di banalizzazione e ripetitività morfologico-insediativa, prevedendo impianti planimetrici, materiali e finiture coerenti con il tessuto storico, in coerenza con gli *"Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia"*, approvati dalla Regione Piemonte con DGR 22 marzo 2010, n. 30-13616

Comparto R12:

- modalità di attuazione: SUE obbligatorio esteso all'intero perimetro del Comparto;
- il sedime del mappale 66 F.14 NCT interno alla perimetrazione della ST di pertinenza del Comparto R12 non produce diritti edificatori definiti in applicazione dell'indice IT di cui al precedente comma 6: qualora ritenuto opportuno, e solo in tal caso in accordo con la proprietà del suddetto mappale, il SUE prescritto potrà comunque prevedere, oltre all'eventuale conferma dell'utilizzo a "Verde privato", un assetto planimetrico che ne comporti anche una diversa redistribuzione e la localizzazione di aree per servizi pubblici anche in corrispondenza di tale sedime. La capacità edificatoria del Comparto è conseguentemente calcolata applicando l'indice IT alla ST complessiva al netto della superficie di pertinenza del mappale 66 F.14 NCT.

- condizione indispensabile per l'attuazione del Comparto è la realizzazione di una nuova tratta di viabilità pubblica che raccordandosi a sud sul fronte di via Garibaldi, garantisca la necessaria funzionalità di accesso, penetrazione e distribuzione delle superfici fondiarie individuate;
- l'attuazione del Comparto dovrà altresì prevedere un percorso di raccordo ad uso pubblico (perlomeno di livello pedonale e ciclabile) di connessione ad est con il sedime di via Tre Confini, per consentire l'avvio di un tracciato di collegamento tra l'area sportiva ad occidente ed il centro abitato;
- la localizzazione distributiva delle aree a standards per parcheggi e verde deve privilegiarne la concentrazione al "centro" del sedime di pertinenza del Comparto, a definire uno spazio pubblico di relazione attrezzato e qualificato anche sotto il profilo dell'arredo urbano;
- in tutto il fronte verso ovest deve essere preferibilmente concentrato il "verde privato" pertinenziale a definire un sedime arborato continuo (fascia piantumata di schermatura del bordo insediativo) di relazione con l'ambito agrario di riferimento;
- nelle aree a verde, sia privato che pubblico, deve essere realizzata una piantumazione complessivamente non inferiore ad una essenza arborea per 80 mq di SL prevista;
- tipologia prescritta: libera, garantendo soluzioni planovolumetriche anche diversificate (uni/bifamiliare alternato a blocchi o in linea/a schiera) ad evitare effetti di banalizzazione e ripetitività morfologico-insediativa.

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

Definizione:

1. Il PRGC definisce come Nucleo di antica formazione (NAF) l'ambito del 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.
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 perimetrate in relazione ai disposti della LR 56/77 smi, *"articolo 24"* (in *"Repertorio dei Beni"*, scheda con sigla "B1")

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)
Ai sensi dell'art. 49, c. 7 della L.R. 56/77, il titolo abilitativo edilizio relativo ad interventi ricadenti all'interno del NAF, è subordinato al parere vincolante di cui all'art.7 della legge regionale 1° dicembre 2008, n. 32 nelle modalità disciplinate dalla L.R. 7/2022, art. 32.

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 T1000 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 T1000 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 salvaguardare
(*murature in ciottoli, facciata con particolari costruttivi e/o elementi architettonici di valore storico documentario, ...*),
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 già individuate nel previgente PRGC, SE per tutti gli altri fabbricati (anche con eventuale redistribuzione planovolumetrica 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 alla sistemazione e valorizzazione degli spazi "pubblici aperti" con particolare riferimento alle aree di P.za Prone e via Mazzini, della visuale prospettica alberata da recuperare del sistema "via Rasario/via Cerchie Vecchie": il Progetto, in relazione agli affacci degli edifici privati interessati, potrà altresì definire 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 del Nucleo di Antica Formazione, così come perimetrato 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.
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 del NAF "Centro Storico"). Più in particolare sono da intendersi quali elementi tipologico-costruttivi caratteristici, da salvaguardare sia con interventi di manutenzione conservativa, sia di recupero con riqualificazione formale e tipologica coerente al contesto edilizio/ambientale di inserimento:
 - le preesistenti cortine edilizie (anche semplicemente costituite dai muri in ciottoli/mattoni con copertine che recingono corti e giardini interni);
 - gli esistenti passaggi pedonali di distribuzione interna e/o passanti nelle corti interne;
 - le residue murature "a scarpa" nel raccordo al suolo;
 - i portoni e gli androni carrai con presenza di arcata, accompagnate da modanatura;
 - i cornicioni con passafuori decorati o in materiale ligneo;
 - le residue decorazioni e/o pitture affrescate sui fronti, in particolare raffiguranti meridiane.

10. Negli interventi di Ristrutturazione Edilizia RE1 e RE2, il recupero di superfici (SL/SA) o il riutilizzo di volumi esistenti (V) potrà avvenire con il recupero di superfici interne al volume di inviluppo 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 caratteristici.
L'Altezza massima dovrà in linea generale rispettare, alla linea di gronda, quella preesistente fatta eccezione per le seguenti casistiche:
- per interventi che comportino un miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie, può essere ammessa una sopraelevazione della linea di gronda e del colmo della copertura sino a 50 cm, mantenendo le pendenze delle falde preesistenti;
 - gli interventi inseriti in cortina edilizia possono rispettare la linea di gronda degli edifici circostanti purché ciò non comporti una sopraelevazione superiore di 1,5 ml e/o l'incremento del numero dei piani preesistente.
11. Solo ed esclusivamente ove, con puntuale e circostanziata documentazione, nel lotto di pertinenza non risulti preesistente un volume di inviluppo che consenta adeguati recuperi di SL/SA necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale delle unità edilizie per renderle utilizzabili agli usi del "Mix R", possono essere ammessi anche limitati interventi di ampliamento "una tantum" non superiori a 25 mq di SCa (superficie calpestabile) per ciascuna unità edilizia di pertinenza: tali ampliamenti debbono evitare categoricamente possibili aggregazioni deturpanti a giudizio della Commissione Locale del Paesaggio, e possono essere concessi esclusivamente sulle testate se libere o sulle facciate secondarie e se non prospicienti spazi pubblici di qualunque tipo.
Qualora tali ampliamenti vengano utilizzati per la costruzione di nuovi bassi fabbricati ad uso autorimessa possono anche essere edificati in posizione autonoma ed interna al lotto di pertinenza purché:
- sia garantito un accesso su suolo pubblico con piano libero non inferiore a ml 4,50;
 - il nuovo fabbricato risulti adeguatamente ambientato nel rispetto delle caratteristiche tipologiche presenti al contorno;
 - sia garantito il rispetto del rapporto di copertura (IC) minimo del 50% nel lotto di pertinenza.
- In ogni caso tutti gli ampliamenti di cui sopra sono da intendersi non ammissibili in presenza degli adeguamenti delle altezze di cui al precedente comma o in presenza di possibile recupero di SL/SA interna al volume di inviluppo preesistente.
12. 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.
In via generale, in tutti gli interventi RE1 per il recupero igienico funzionale e formale si devono rispettare le strutture originarie, con l'eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti; tutte le strutture portanti orizzontali ad archi e a volta o in legno, nonché quelle originali che evidenzino un significativo processo tecnologico e costruttivo dell'edificio devono essere conservate, restaurate e consolidate; non è ammesso l'inserimento di nuovi archi sui fronti degli edifici se non coerenti con le caratteristiche tipologiche preesistenti. Sono comunque escluse demolizioni di soffittature, volte e orizzontamenti che presentino particolare pregio storico-artistico.
13. Per quanto riguarda fabbricati e costruzioni, o parti di esse, per le quali non può essere prevista la trasformazione agli usi primari 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 del volume di inviluppo del fabbricato esistente (con possibili limitate e motivate traslazioni planovolumetriche); 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).

14. 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.
15. 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.
16. 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: tali interventi debbono comunque essere sempre contenuti entro il volume di inviluppo preesistente e qualora l'eventuale conseguente limitata traslazione planovolumetrica risulti coerente con i criteri sopra riportati, possono essere ammessi anche in assenza di Piano di Recupero.
- Negli edifici di recente costruzione, od in cui interventi recenti abbiano compromesso i caratteri storico-architettonici ed ambientali preesistenti, gli interventi SE consentiti per gli edifici del Gruppo IV debbono essere indirizzati a ripristinare per quanto possibile i caratteri edilizi, morfologici e di prospetto dell'impianto storico in cui si inseriscono.
17. 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.
18. 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; fatto salvo quanto disposto al precedente comma 11, nelle aree libere in sedimi privati interni ai lotti già edificati, 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: la riqualificazione degli spazi liberi interni con la eliminazione degli elementi deturpanti (tettoie, bassi fabbricati o altre preesistenze degradanti) ritenuti incompatibili con l'ambiente del luogo, potrà essere prescritta in sede di rilascio dei titoli abilitativi edilizi e gli elementi ritenuti non deturpanti potranno essere ripristinati o mantenuti con l'impiego sostitutivo dei prescritti materiali propri della tradizione locale.
- E' inoltre fatto divieto di apportare significative modifiche allo "stato" delle aree libere, salvo quelle finalizzate alla riqualificazione degli spazi e dell'arredo urbano, 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.
- Richiamate le specifiche disposizioni inerenti i sedimi a "verde privato" di cui al successivo art. 22, tutti gli interventi ammessi nelle aree libere del Centro Storico, devono prevedere la sistemazione complessiva dell'area di pertinenza con riferimento alle pavimentazioni, agli spazi per giardini, piccoli orti e/o frutteti, con la tutela delle alberature esistenti: le nuove pavimentazioni esterne o da ripristinare debbono essere realizzate con materiali litoidi o con ghiaietto, ed eventualmente, in accordo con gli uffici tecnici comunali sentita la CLP, anche con elementi prefabbricati compatibili con il contesto.

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. E' altresì fatto obbligo di provvedere alla manutenzione, conservazione e ripristino di vetrine, insegne ed arredi superstiti, realizzati prima del 1950, nonché delle iscrizioni sui muri segnalanti esercizi pubblici.
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, e nel rispetto delle disposizioni a carattere edilizio di cui ai commi precedenti

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

1. Il PRGC, nelle Tavole di Progetto T., 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, ed una parte normativa riportante le “prescrizioni particolari” per il singolo Bene e/o per “Gruppi” di Beni con caratteristiche simili; la parte identificativa 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 PRGC, tra cui le stesse NTA, e fatte salve eventuali e differenti indicazioni della competente Soprintendenza in relazione ai beni immobili tutelati ai sensi della Parte II del Codice .
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.”*.
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. Per tutti Beni di cui al presente articolo, se non diversamente disposto nelle specifiche “Prescrizioni particolari” di cui al “Repertorio”, sono da intendersi ammesse, in quanto compatibili, tutte le destinazioni d'uso già richiamate per i Nuclei di Antica Formazione di cui all'art. 20 NTA., purché le eventuali trasformazioni necessarie siano compatibili con i caratteri storico documentali, compositivi e materici dei beni.

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 e/o di autonomo utilizzo; 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 ai 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 65%; nel rispetto di tale Indice possono essere realizzati esclusivamente:
 - a. parcheggi pertinenziali, aree cortilizie, accessi e distribuzioni carrai e pedonali, da realizzare preferibilmente con materiali permeabili e/o semipermeabili (prato armato, autobloccanti forati, etc.);
 - b. attrezzature sportive private pertinenziali (campi da tennis, piscine, campi da gioco ...) nonché piccole serre a servizio del fondo;
 - c. 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, o per ogni singolo lotto/mappale a cui è assegnata tale destinazione;
 - d. tettoie aperte e/o altri locali tecnici di pertinenza delle attrezzature di cui al punto b., da contenere comunque nel limite massimo del 10% di IC (comprensivo dei fabbricati di cui al punto c.) dell'area in disponibilità azionata, con un massimo di 200 mq di superficie coperta ammessa in presenza di superfici > 2.000 mq.
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. È 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, qualora riferite ai possibili interventi di Compensazione disposti ai sensi dell'art. 31, sono da realizzare con le caratteristiche di cui al successivo art. 36 (e relative "*Modalità attuative*").
8. I fabbricati di cui alla lettera c. del comma 3, sono da realizzarsi preferibilmente in muratura, in legno, con esclusione categorica di prefabbricati in lamiera, o utilizzando altri materiali comunque rispettosi delle caratteristiche tipologico-formali del contesto edilizio/urbanistico in cui si collocano.

9. Le recinzioni ammesse nelle aree a verde privato all'esterno del Centro Storico, sono unicamente del tipo a paletti in ferro, su plinti isolati, per una altezza di m.1,80 con l'obbligatoria associazione di siepe sempreverde (preferibilmente del genere ligustro o lauro) o quinta arbustiva: sono fatti salvi i completamenti in continuità di recinzioni già esistenti in muratura o con cordoli ed i completamenti in continuità di recinzioni prescritte per le aree dei tessuti insediativi alle quali il verde privato è direttamente asservito o accorpato.
10. In tutte le aree a verde privato interne al perimetro del Centro Abitato e limitrofe al tracciato della Roggia Mora, e per una profondità di 10 ml dalla sponda sinistra della Roggia Canturina, non è ammessa la realizzazione dei manufatti di cui al precedente comma 3: i sedimi interessati debbono essere mantenuti a verde in naturalità con divieto di realizzazione di recinzioni che possano compromettere, o comportare diminuzione delle condizioni di sicurezza, del naturale deflusso delle acque anche in occasione di fenomeni non ordinari della regimazione idraulica.
11. Nelle aree a verde privato interne al perimetro del Centro Storico, sono richiamate le specifiche disposizioni di cui all'art. 20: in ogni caso i manufatti eccezionalmente realizzabili di cui al comma 3 dovranno essere attentamente valutati dal punto di vista della coerenza tipologica e formale dell'insediamento di cui costituiscono pertinenza.
12. Per le aree a verde privato di pertinenza degli edifici del Gruppo I di cui al comma 4 dell'art. 20, si richiamano le prescrizioni particolari delle relative Schede riportate nell'elaborato "Repertorio dei Beni"

CAPO 4° USI per ATTIVITA' ECONOMICHE

Art. **23** 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 come "inserti" specialistici nel tessuto insediativo residenziale, oppure esterne ed isolate dal centro abitato, corrispondenti rispettivamente alle morfologie insediative di tipo m.i.4 e m.i.7 "*artt. 36 e 38 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, 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.

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; 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; PdCC nei sedimi oggetto di Completamento insediativo, in mappali catastalmente autonomi, liberi da costruzioni alla data di adozione della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare del PRGC (*successivo comma 15*)

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% minimo
H = 12,00 ml, fatti salvi i volumi tecnici ed altezze maggiori preesistenti
L'altezza massima di 12 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 12,00 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 (se interni al perimetro dell'abitato ex CdS, pari almeno a "D da confini")

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 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 (se costituita), è consentita una valutazione a compensazione parziale o totale dei nuovi fabbisogni.
9. È 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 adeguato arretramento dalla linea di confine, entro il quale deve essere realizzata una fascia con piantumazione obbligatoria ed intensa di alberi di non alto fusto.

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. Per tutti gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia ammessi sono da intendersi esplicitamente richiamate le specifiche prescrizioni inerenti la "sostenibilità ambientale degli interventi" come riportate al successivo Titolo III NTA, e la "tutela dei valori scenico-percettivi" di cui al successivo art. 39.
14. Inoltre, per i nuovi fabbricati da realizzare nelle aree di diretta confrontanza con il paesaggio agrario aperto, 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.
15. Gli interventi di completamento insediativo possibili ed ammessi in applicazione dei parametri di cui al precedente comma 5., da realizzare su mappali liberi da costruzioni di pertinenza ed esterni all'impronta di consumo di suolo "CSU" come rappresentata nella Tav. CON_PTR, sono tenuti all'applicazione delle corrispondenti compensazioni ambientali nel rispetto delle prescrizioni di cui al successivo art. 31.

Disposizioni particolari per le aree per attività economiche esterne al tessuto insediativo consolidato:

16. Il PRGC individua i sedimi di pertinenza di unità locali per attività economiche esterne al Centro abitato (ed al tessuto insediativo consolidato) per i quali sono confermate le destinazioni d'uso di cui al precedente comma 2: nel rispetto delle specifiche condizioni e limitazioni prescritte dalle disposizioni di natura idrogeologica di cui al successivo Capo 2°, Titolo V delle NTA, gli interventi ammessi debbono applicare i seguenti specifici parametri:
 - IC = 40% max (è comunque ammesso un ampliamento del 20% della SC esistente)
 - IPF = 20% minimo
 - H = 10,00 ml, fatti salvi i volumi tecnici ed altezze maggiori preesistenti
 - L'altezza massima di 10 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

In ogni caso per tutti gli interventi che comportano incremento di SL, 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 qui da intendersi riferiti all'incremento di SC): gli impianti vegetali conseguenti debbono essere realizzati a creare un'adeguata fascia di fitta piantumazione a schermatura lungo il confine perimetrale di pertinenza, fascia che comunque concorre al rispetto dell'indice IPF (commi 11 e 12 precedenti).

Disposizioni particolari per gli insediamenti commerciali:

17. 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 e delle Localizzazioni 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.
18. 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 trasformazione (TR) per il riuso funzionale

19. Il Piano classifica con questa definizione gli Ambiti interni al perimetro del centro abitato, di pertinenza di attività produttive/artigianali/terziarie dismesse con abbandono e potenziale degrado del tessuto edilizio esistente: le finalità del PRGC sono di rendere urbanisticamente "trasformabili" gli insediamenti destinandoli anche alle funzioni proprie del "Mix insediativo residenziale R" mediante interventi coordinati di trasformazione, ristrutturazione e riqualificazione urbanistica, ed in particolare di sostenibilità ambientale dei nuovi usi previsti. La trasformazione al "Mix funzionale "R", come richiamato al comma 2 precedente art. 19, può essere attuata solo ed esclusivamente a seguito di approvazione di specifico strumento urbanistico esecutivo (SUE) e con le limitazioni e le condizioni di cui ai commi successivi.
20. In assenza del previsto SUE finalizzato alla trasformazione funzionale ed insediativa, possono essere ammesse le destinazioni del Mix funzionale di cui al comma 2 del presente articolo, fatta eccezione di quelle ivi elencate sub c) e i), e con l'esplicito divieto per quelle produttive sub a) che prevedano attività insalubri e/o non compatibili con la vicinanza al tessuto insediativo residenziale: in tal caso, tramite Permesso di Costruire Convenzionato (PdC) è possibile recuperare e riutilizzare tutta la SL pre-esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare, nel rispetto dei parametri di cui al precedente comma 5. e con ampliamenti possibili da contenere comunque entro il limite massimo di IC = 50%.
21. Con l'approvazione di SUE esteso a tutta l'area perimetrata l'Ambito può essere trasformato integralmente alle destinazioni di cui al comma 2 del precedente art.19, ammettendo in tal caso tutti i tipi di intervento (anche la totale demolizione con successiva nuova costruzione), nel rispetto dei seguenti parametri:

IT:	0,3 mq/mq	IC:	40%
IPT:	40% di ST	H:	ml 10,00
NP:	3; sono da privilegiare edifici a blocco o isolati, da distribuire con le dovute attenzioni progettuali planovolumetriche in relazione all'intervisibilità con il crinale collinare, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo art. 39.		
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 per interventi di NC e SE;		
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.		
22. Al fine di garantire il richiesto "Mix funzionale R" a seguito della trasformazione per il riutilizzo insediativo, le destinazioni proprie residenziali (lett. a, comma 2, art. 19), nel Comparto TR non possono comunque interessare oltre 2.000 mq di SL realizzabile. La trasformazione per il riuso funzionale residenziale è condizionata al rispetto delle prescrizioni normative vigenti relative alla eventuale necessità di bonifica ambientale del sito. Il previsto SUE dovrà distribuire le aree a standards di competenza privilegiando la localizzazione in adiacenza alle tratte di viabilità pubblica interessata, definendo al contempo un unico accesso carrabile in sicurezza sul fronte della SP299. Nel caso di interventi che prevedano l'integrale demolizione e ricostruzione, il previsto SUE dovrà limitare preferibilmente l'edificazione ai sedimi dei lotti già costruiti, prevedendo un'adeguata sistemazione a verde sui fronti verso la viabilità pubblica, ai fini di una migliore integrazione paesaggistica dell'edificato.

CAPO 5° USI AGRICOLI**Art. 24 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 T.) 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 tutela del versante collinare;
E3: Ambito agrario di qualità paesistica del terrazzo collinare.

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 esempio. 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., e., ed f.

- f. centri per allevamento, pensione ed addestramento animali da compagnia, fattorie didattiche, con le specificazioni di cui ai successivi commi 13 e 15

Per destinazioni d'uso in contrasto si intendono tutte le attività non citate ai punti precedenti ed incompatibili con le attività agricole (fatto salvo quanto specificato al successivo art. 27)

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.)

- ✓ IF = nel pieno rispetto dei valori massimi prescritti dal comma 12, art. 25, 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 ed 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 costruzione
- ✓ 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 200 (fatte salve distanze inferiori preesistenti).
- ✓ H = ml 7,50 (salvo attrezzature tecniche, silos ed essicatoi)

c) Serre

- ✓ IC = 35% della superficie dell'area di pertinenza effettivamente asservita alla attività,
- ✓ D = Distanza tra i manufatti (serre, tunnel ..):
 - non inferiore a 2/3 dell'altezza dei manufatti con un minimo, comunque, da assicurare di 1,5 ml (l'area interposta va adeguatamente mantenuta a verde)
 - Distanza dai confini = ml 5,00;
 - Distanza dalle strade = ml 10,00
- ✓ H = ml 4
- ✓ L'impianto di nuove attività che prevedono l'installazione di serre è subordinato alla presentazione ed approvazione da parte dell'Ufficio Tecnico comunale di specifico "progetto di coltivazione" ove siano in particolare definite le modalità di trattamento e smaltimento delle acque meteoriche/superficiali, nonché i necessari accorgimenti per il miglior inserimento paesaggistico dell'intervento (in particolare se riferiti ad eventuali necessità di modellazione dei suoli interessati).

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. In assenza di giustificati e motivati interessi pubblici, le previsioni urbanistiche della Variante Generale che ricadono su lotti destinati a "non aedificandi" o su intorni significativi agli stessi sono da considerarsi stralciate.
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 se non con siepe viva.
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). Oltre a quanto sopra riportato, nel caso di interventi per le destinazioni d'uso ammesse di cui al precedente comma 4, lettera f., può essere anche consentita la realizzazione di limitate nuove costruzioni/attrezzature, nel pieno rispetto dei parametri di cui alla lettera b) del precedente comma 6. Nel caso di aziende non configurabili come attività agricola ai sensi del Codice Civile, tale realizzazione potrà avvenire esclusivamente previa individuazione di apposite aree per l'insediamento di tali attività da parte del PRGC, garantendo una quota di superficie libera pari

almeno ai due terzi dell'intero lotto e solo qualora sia adeguatamente motivata l'impossibilità di scelte alternative che privilegino il riuso o l'ampliamento o il completamento di strutture già esistenti.

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. In caso di edifici diroccati e/o crollati sia chiaramente documentabile (con elaborati catastali, fotografie ecc.) la situazione preesistente e che la superficie utile minima preesistente, come dal D.M. 05.07.1975, non sia inferiore a 28 mq, valutando altresì la possibilità di raggiungimento di detta superficie minima anche attraverso l'applicazione dell'incremento di SL ammissibile.
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 riguardino le destinazioni di cui alla lettera f. del precedente comma 4, oppure 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/complesso 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. 31; nel caso di nuova costruzione e/o ampliamento per destinazioni proprie (e per quelle ammesse di cui all'art. 27) 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. Nelle aree a destinazione agricola, interessate da fasce, zone di rispetto puntualmente indicate nelle Tavole di PRGC e meglio specificate ai successivi Titoli IV e V 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.
19. 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:

20. 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. 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 esistenti 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.
21. 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. Al riguardo sono da intendersi richiamati 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.
22. 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.
- Negli Ambiti agrari di interesse del contesto collinare (E2 ed E3) sono da salvaguardare, con idonea manutenzione, i percorsi e le strade in acciottolato preesistenti.
23. 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.

Disposizioni particolari per la “decostruzione” in ambiti agricoli

24. 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.
25. 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.
26. La superficie SL “recuperata” e 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 +20% degli indici IF o IT di cui al comma 6 dell'art. 19, ed 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. 23, purchè l'incremento di SL di pertinenza risulti contenuto nel limite di +10% dell'indice massimo IC (superficie coperta) prescritto.
27. 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, comprensivo 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.
28. 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.
29. Gli incrementi di SL “recuperata” a fronte delle disposizioni del presente articolo, non possono essere cumulati con le premialità disposte ai commi 17, 18, 19, 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.
30. Eventuali ulteriori interventi di “decostruzione” attuabili in forza di provvedimenti normativi regionali vigenti in materia edilizia, possono essere realizzati nei limiti e con le procedure previste da tali disposizioni legislative sovraordinate (da ultimo *LR 7/2022 in sostituzione, modifica ed integrazione dell'art. 8 LR 16/2018 s.m.i.*)

Art. **25** 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: in coerenza con la presenza delle aree di rilevante interesse agronomico individuate ai sensi dell'*art. 20 NTA P.P.R. vigente*.

Destinazioni d'uso proprie, compatibili o complementari:

2. Si richiamano quelle elencate al precedente art. 24, comma 4.

Tipi e modalità 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: intervento edilizio diretto, con singolo titolo abilitativo.

Parametri

4. Si richiamano quelli riportati al precedente art. 24, comma 6.

Disposizioni particolari

5. Nelle aree della Rete di connessione ecologica (di cui al successivo art. 37 NTA) e negli insediamenti esistenti (edifici e fabbricati) di pertinenza delle attività agricole ivi ricompresi, sono comunque consentiti tutti gli interventi di funzionali al mantenimento dell'attività agricola, nel rispetto dei parametri richiamati al comma precedente, con l'applicazione in ogni caso dell'Indice di Compensazione (Ic).
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 > 5.000 mq, nel rispetto di tutte le condizioni già riportate al comma 11 del precedente art. 24.
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: 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 20 e sgg. del precedente art. 24. Inerenti la valorizzazione del paesaggio rurale e per quanto di competenza, le prescrizioni particolari 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 CON_PPR_2, nella Tav. T10bis 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:
- 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;
 - non è consentita la realizzazione di campi fotovoltaici a terra e di centrali a biomasse nel rispetto delle disposizioni regionali in materia;
 - 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);
 - non è consentita l'introduzione di colture estranee alle coltivazioni tradizionali;
 - 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. Nel rispetto delle prescrizioni disposte dall'art. 2.10 NTA del PTP vigente vanno assoggettati alla procedura di Valutazione (V.I.A.) tutti gli interventi riguardanti "strade extraurbane principali o secondarie provinciali" (progetto B.7.h2 in Allegato B della L.R. 13/2023) 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 B.1.a in Allegato B della L.R. 13/2023) localizzati nelle aree a destinazione agricola di cui al presente Ambito E1.
12. Le aree perimetrate all'interno del presente Ambito E1 localizzate ad ovest del tracciato della SR299, come riportato nei disciplinari DOC per i vini, sono da considerarsi non idonee all'iscrizione all'albo dei vigneti DOC. In tali aree è consentita l'attività agricola e l'impianto di vigneti solo ad uso familiare per superfici inferiori a 1.000 mq.
13. 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.

Disposizioni particolari per l'insediamento rurale della "Cascina Nuova"

14. La Variante Generale di PRGC promuove la valorizzazione dell'impianto planovolumetrico di evoluzione storica "a corte" dei fabbricati di pertinenza della "Cascina Nuova" (con lettura delle permanenze e delle evoluzioni nei "catasti storici") per un contestuale riutilizzo per tutte le destinazioni compatibili come declinate al comma 4 dell'art.24.
- In tutti gli interventi di pertinenza dell'insediamento rurale della "Cascina Nuova" è prescritto:
- nella realizzazione di nuovi corpi di fabbrica, la tutela, la valorizzazione (anche con il completamento di fronti/porzioni assenti) dell'impronta distributiva planimetrica di definizione dello spazio "a corte";
 - nella ristrutturazione (sia di tipo RE1 che RE2) il rispetto della coerenza degli interventi con le tipologie tradizionali locali e con le testimonianze storiche del territorio rurale;
 - la promozione di interventi di recupero, anche dei fabbricati accessori, che rispettino tipologie, impianti, orientamenti, tecniche costruttive, materiali e scansione delle aperture secondo le tradizioni locali.
 - la ricostituzione degli spazi aperti, anche attraverso la sostituzione edilizia di strutture e corpi incongrui addossati agli edifici o posti impropriamente al loro interno (le superfetazioni) con corpi edilizi coerenti volumetricamente con i caratteri di impianto e tipologici tradizionali;
 - la salvaguardia degli spazi aperti comuni, ad evitare eccessivi frazionamenti della percezione fisica dell'unitarietà di impianto, oltre alla salvaguardia dell'impianto infrastrutturale originario, con il rispetto di cortine edilizie e degli allineamenti sulla viabilità rurale preesistenti.
- Più in particolare sono da rispettare le seguenti indicazioni progettuali:
- eventuali nuovi blocchi scala / ascensori da inserire per garantire la necessaria distribuzione verticale, devono essere realizzati per quanto possibile in prosecuzione delle maniche dei fabbricati esistenti, nel rispetto della profondità preesistente e dello stesso modulo distributivo delle aperture;

- l'eventuale tamponamento di fabbricati parzialmente aperti quali portici e fienili deve avvenire in arretramento rispetto al filo degli elementi verticali di sostegno, con materiali, che permettano di riconoscere la struttura esistente, salvaguardando, se presenti le caratteristiche grate in laterizio;
- le tinteggiature esterne devono essere della gamma terrosa;
- la pavimentazione dei cortili deve garantire un'adeguata permeabilità filtrante (di norma non inferiore al 50%) non deve essere realizzata in asfalto, cemento o similari, ma deve essere realizzata con materiali facilmente rimuovibili e comunque filtranti per le acque meteoriche.

15. L'individuazione dell'insediamento della "Cascina Nuova" risponde anche all'obiettivo di "recupero e rigenerazione" dell'edilizia esistente": pertanto anche in tale insediamento per gli interventi di ristrutturazione edilizia finalizzati alla riqualificazione strutturale, energetica o igienico-funzionale del fabbricato è ammesso un ampliamento (nel limite del 20 % della SL preesistente): l'eventuale ampliamento conseguente laddove possibile anche con intervento RE2 deve comunque essere condotto "nel rispetto delle caratteristiche tipologiche formali del contesto", nel pieno rispetto delle prescrizioni sopra richiamate.

Le disposizioni particolari per la "decostruzione" di cui all'art. 24 NTA, con il recupero del 25% della SL esistente sono, applicabili solo ed esclusivamente qualora la SL "recuperata" sia utilizzata all'interno dell'insediamento della "Cascina" di riferimento ed in presenza di un progetto unitario relativo all'intero insediamento, ove l'eventuale "traslazione" planovolumetrica dei fabbricati (a risolvere le incongruenze di cui al precedente punto d) del comma 15, sia condotta nel pieno rispetto delle "prescrizioni particolari" sopra riportate.

Sono comunque fatte salve eventuali specifiche indicazioni derivanti dal rilascio dei provvedimenti autorizzativi di cui all'art. 146 della Parte III del D. lgs. 42/2004 (da rilasciare in quanto la Cascina è collocata all'interno della fascia di pertinenza paesaggistica del "lago").

Art. **26** Ambito agrario di tutela del versante collinare (E2)

Definizione:

1. Il PRGC definisce "Ambito agrario di tutela del versante collinare" (E2), l'area di pertinenza morfologica del versante collinare, della prima porzione oltre l'elevazione di quota dell'orlo di terrazzo (con una fascia "tampone" di estensione minima di 25 ml) e di parte della piana di rilevanza agronomica di diretta relazione "visiva" al piede del versante.
Il presente Ambito e le aree di prima estensione oltre l'orlo del terrazzo inserite nell'Ambito E3 individuano territori collinari fortemente vocate alla viticoltura di qualità, e raggruppano le aree tradizionalmente interessate dalla coltivazione della vite, ottimali per giacitura, esposizione, natura dei terreni e condizioni microclimatiche.
L'obiettivo del Piano è quello della conservazione dei caratteri morfologici presenti e della valorizzazione delle condizioni di compatibilità tra l'esercizio dell'attività agricola specializzata del vigneto "storico" e le caratteristiche paesaggistiche del versante e dell'orlo del terrazzo, anche quale fulcro di rilevanza scenico-percettiva dagli insediamenti, nel rispetto delle direttive di cui al PPR ed al PTP vigenti.

Destinazioni d'uso proprie, compatibili o complementari:

2. Con riferimento al comma 4 del precedente art. 24, le destinazioni d'uso ammesse sono esclusivamente quelle connesse alla sola conduzione dell'attività agricola.

Tipi e modalità 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 4. e 5., sono ammessi con singolo titolo abilitativo diretto i seguenti tipi di intervento.
MO, MS, R, RC, RE1, RE2, D.
4. La nuova costruzione (NC) può essere eccezionalmente consentita in tale Ambito, per:
 - a) gli ampliamenti ed i completamenti realizzabili nel rispetto dei parametri di cui al comma 6 del precedente art. 24, di complessi edilizi funzionali all'agricoltura e/o alla promozione delle produzioni tipiche locali, già esistenti e localizzati all'interno delle perimetrazioni dell'Ambito, solo ed esclusivamente qualora venga adeguatamente dimostrata l'impossibilità di recuperare tali spazi in manufatti già esistenti nella disponibilità dell'azienda/operatore agricolo;
 - b) la nuova Costruzione di fabbricati per ricovero attrezzi, 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 delle prescrizioni di cui al comma 11 dell'art. 24.
5. La costruzione dei fabbricati di cui alla lett. a) del comma precedente:
 - non è consentita all'interno delle "aree di conservazione della memoria storica" di cui ai commi 21 e sgg. come perimetrate alla Tavola di "zonizzazione vitivinicola" degli elaborati agronomici-forestali, aree ove è possibile esclusivamente la realizzazione dei fabbricati di cui alla lett. b) del comma precedente;
 - deve garantire un adeguato inserimento paesaggistico nel contesto di riferimento, assicurando una rilevante qualità architettonica da perseguire con l'utilizzo di materiali e tipologie edilizie della tradizione storica locale.

Disposizioni particolari

6. Fatta eccezione per gli interventi consentiti di cui ai commi precedenti, l'edificabilità risultante dall'applicazione dei parametri di cui al comma 6 del precedente art. 24, può essere trasferita su altre aree dello stesso fondo aziendale collocate in altri ambiti agrari di cui al presente Capo.
7. Nelle aree agricole di cui al presente articolo in via generale non è consentita la realizzazione di recinzioni; solo se adeguatamente motivata, può essere concessa la possibilità di realizzare opere di recinzione nel caso sia evidente la necessità di proteggere specifiche colture di pregio (i vigneti storici) dai danni causati dalla fauna selvatica: in tal caso le delimitazioni di proprietà o di recinzione del vigneto dovranno essere realizzate con siepi vive mantenute ad altezza non superiore a 1,5 m (non è consentito l'utilizzo di reti metalliche).
Sono tradizionali in zona le siepi formate dalle seguenti specie:

- Bosso (*Buxus sempervirens* L.)
 - Biancospino (*Crataegus monogyna* Jacq.);
 - Prugnolo (*Prunus spinosa* L.);
 - Tasso (*Taxus bacata* L.)
 - Ligustro (*Ligustrum vulgare* L. – *Ligustrum lucidum* L.)
8. Nelle aree agricole di cui al presente articolo
- è favorito il cambiamento d'uso del suolo ai fini del reimpianto o della messa a dimora di nuovi vigneti;
 - è vietata la coltivazione del Pioppo e l'arboricoltura da legno;
 - nelle aree di pertinenza al vigneto (rive, scarpate, spazi incolti, ecc..) è obbligatoria l'eliminazione delle infestanti arboree ed arbustive;
 - in caso di dismissione colturale di superficie coltivata è fatto obbligo di mantenere il terreno sgombero dalla reinvasione boschiva.
9. Lungo i versanti e le zone acclivi:
- non sono ammesse opere di raccolta e canalizzazione delle acque ruscellanti che producano concentrazioni delle stesse su terreni erodibili;
 - non sono ammesse opere per la viabilità che intercettino le acque del versante di controripa e le convogliano nei tratti di sottoscarpa in modo concentrato e tale da produrre erosioni e dissesti;
 - non sono ammesse opere di dispersione nel sottosuolo di acque piovane o reflui (subirrigazioni) senza uno studio che dimostri la compatibilità delle opere con la stabilità del versante;
 - non sono ammessi scavi e riporti che peggiorino la stabilità naturale del pendio;
 - qualora siano necessari sbancamenti artificiali delle scarpate e riporti di materiale, gli stessi dovranno essere sostenuti e drenati, al fine di garantire, a breve e a lungo termine, la stabilità dei pendii;
 - non sono ammessi nuovi impianti vegetazionali di alto fusto di essenze con apparato radicale non idoneo a garantire sufficiente stabilità; per quelli esistenti si provvederà di norma alla loro sostituzione;
 - non sono ammessi tagli vegetazionali generalizzati non autorizzati;
 - è fatto obbligo ai proprietari dei fondi di mantenere in buono stato di conservazione le opere di sostegno e di presidio.
- In tutte le aree di cui al presente articolo, e per quanto tecnicamente possibile, gli elementi costruttivi delle sistemazioni idraulico-agrarie (terrazzamenti, muri di contenimento, canali di smaltimento idrico, opere di drenaggio, ecc..) devono essere realizzate secondo le regole dell'ingegneria naturalistica e con l'impiego di materiali tradizionali locali.
10. Richiamati tutti i contenuti di cui al comma 17 del precedente art. 24, non possono comunque essere ammessi interventi che comportino l'alterazione della morfologia del territorio, con sbancamenti o modifica del versante, se non finalizzati, con adeguata documentazione a supporto, al mantenimento dell'assetto geomorfologico e/o alla razionalizzazione delle sistemazioni agricole tradizionali.
11. Si richiamano tutte le specifiche disposizioni di cui ai commi 20 e sgg. del precedente art. 24. inerenti alla valorizzazione del paesaggio rurale e per quanto di competenza, le prescrizioni particolari di Beni, localizzati nel presente Ambito agrario, riportate nel "Repertorio dei Beni". Si richiamano inoltre tutte le specifiche disposizioni riferite all'"areale del vigneto" ed alle "Aree di conservazione della MEMORIA viticola storica", nonché quelle delle aree perimetrate con D.G.R. n. 7-8741 del 10/06/2024 di cui al successivo art. 27bis
12. Nel rispetto delle prescrizioni disposte dall'art. 2.6 NTA del PTP vigente vanno assoggettati alla procedura di Valutazione (V.I.A.) tutti i progetti ricadenti negli allegati II, II bis, III e IV della parte seconda del d.lgs. 152/2006 e s.m.i., localizzati nell'area perimetrata di cui al presente articolo e dell'articolo successivo, per quanto di pertinenza del territorio collinare ad est dell'abitato.

Art. **27** Ambito agrario di qualità paesistica del terrazzo collinare (E3)

Definizione:

1. Il PRGC definisce "Ambito agrario di qualità paesistica del terrazzo collinare" (E3), l'area di origine fluvioglaciale rissiana morfologicamente delimitata dall'elevazione di quota rispetto al livello fondamentale della "piana" di rilevante interesse agronomico (E1), interessata dal tracciato, relativamente inciso del Torrente Strona; l'obiettivo del Piano è quello della conservazione dei caratteri morfologici/naturali presenti e della valorizzazione delle condizioni di compatibilità tra l'esercizio dell'attività agricola, il possibile sviluppo di compatibili attività ricreative, e le caratteristiche paesaggistiche del terrazzo, nel rispetto delle direttive di cui al PPR ed al PTP vigenti ed in stretto coordinamento con la pianificazione in continuità delle aree collinari nel confinante territorio del Comune di Cavaglio d'Agogna, con la quale si condivide anche l'obiettivo della *"valorizzazione paesaggistica, economica e di fruizione collettiva di un ambito che nel tempo ha vissuto l'abbandono dell'attività agricola in favore del bosco di invasione, che caratterizza oggi gran parte dell'ambito, unitamente alla perdita di tracciati e percorsi storici, che rappresentano opportunità di riqualificazione"*.

Destinazioni d'uso proprie, compatibili o complementari:

2. Si richiamano quelle elencate al precedente art. 24, comma 4.
Possono essere ammesse anche attività per il tempo libero e ricreative limitate a: percorsi attrezzati tipo avventura, aree attrezzate ristoro pic-nic, aree per educazione ambientale e didattica, percorsi per attività sportive all'aperto per mountain bike, equitazione ecc., compatibili con il paesaggio e l'ambiente, nel rispetto delle prescrizioni qualitative di cui al successivo 11., con divieto tassativo per attività di tipo motoristico e/o incompatibili con la Classe acustica vigente ed assegnata a tutto il contesto territoriale dell'Ambito Agrario; per tali attività ammesse, se non direttamente di pertinenza delle aziende agrituristiche insediate, non è consentita la realizzazione di fabbricati che comportino manufatti qualificabili quale Volume e/o Superficie Lorda ai sensi delle definizioni del R.E.

Tipi e modalità 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:
 - intervento edilizio diretto, con singolo titolo abilitativo, per le destinazioni propriamente agricole e con le specificazioni di cui ai commi successivi;
4. La nuova costruzione (NC) può essere consentita in tale Ambito, per:
 - a) i completamenti e gli ampliamenti dei complessi edilizi funzionali all'agricoltura già esistenti nel rispetto dei parametri di cui al comma 6 del precedente art. 24;
 - b) per l'insediamento di nuovi fabbricati / strutture agricole (sempre nel rispetto dei parametri di cui al comma 6 del precedente art. 24) qualora sia adeguatamente motivata, da parte dell'avente titolo, l'impossibilità di scelte alternative che privilegino il riuso o l'ampliamento o il completamento di strutture già esistenti;
 - c) la nuova Costruzione di fabbricati per ricovero attrezzi, deposito di materiali, e di attrezzature di immediata pertinenza delle attività colturali di cui al precedente comma 2., con il limite di 15 mq di SC per ciascun appezzamento > 5.000 mq, altezza < 3,5 ml al colmo (con falda inclinata) ed altezza interna < 2,70 ml (anche per tali interventi non sono ammesse opere di recinzione);
5. La costruzione dei fabbricati di cui alla lett. b) del comma precedente:
 - non è consentita all'interno delle "aree di conservazione della memoria storica" di cui ai commi 9 e 10 del successivo art. 27bis, aree ove è possibile esclusivamente la realizzazione dei fabbricati di cui alla lett. c) del comma precedente;
 - è assentibile esclusivamente tramite Permesso di Costruire Convenzionato ove definire le infrastrutture ed urbanizzazioni da porre a carico dell'intervento stesso;

- 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 a garantire un adeguato inserimento paesaggistico nel contesto di riferimento; medesime attenzioni sono da applicare agli interventi di pertinenza delle attività per il tempo libero.

Parametri

6. Per le destinazioni agricole si richiamano quelli riportati al precedente art. 24, comma 6.

Disposizioni particolari

7. Nelle aree e negli insediamenti (edifici e fabbricati) di pertinenza delle attività agricole ricompresi nelle aree della Rete di connessione ecologica (di cui al successivo art. 37 NTA), sono comunque consentiti tutti gli interventi funzionali alla valorizzazione ed al mantenimento dell'attività agricola, nel rispetto dei parametri richiamati al comma precedente, con l'applicazione in ogni caso dell'Indice di Compensazione (Ic) e tutte le attenzioni prescrittive qualitative di cui commi successivi.
8. Anche per tutti gli interventi ammissibili per attività per il tempo libero è prescritta l'applicazione dell'Indice di compensazione con le modalità e quantità di cui comma 16 precedente art. 24; qualora tali interventi ricadano nelle aree individuate quale "rete di connessione ecologica", oltre al rispetto delle specifiche prescrizioni qualitative di cui ai commi successivi, i relativi progetti sono sottoposti alla procedura di "impatto paesistico" richiamata al comma 8 dell'art. 37, in coerenza ai seguenti indirizzi generali (da "*Novara in Rete*");
- non inserire nuove strutture lineari capaci di alterare sensibilmente lo stato di continuità territoriale ed ecologica che non siano dotate di adeguate misure di deframmentazione;
 - prevedere, per i progetti di opere che possono produrre ulteriore frammentazione della rete ecologica, opere di mitigazione e di inserimento ambientale in grado di garantire sufficienti livelli di continuità ecologica.
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 annegata in siepe; le recinzioni già esistenti possono essere soggette solamente ad ordinaria e straordinaria manutenzione o adeguate alle presenti norme.
10. Si richiamano tutte le specifiche disposizioni di cui ai commi 20 e sgg. del precedente art. 24. inerenti la valorizzazione del paesaggio rurale e quelle riferite all'"*areale del vigneto*" ed alle "*Aree di conservazione della MEMORIA viticola storica*", nonché quelle delle aree perimetrate con *D.G.R. n. 7-8741 del 10/06/2024* di cui al successivo art. 27bis; si intendono altresì richiamate anche le specifiche disposizioni di cui ai commi 9 e 12 del precedente art. 26.
11. Gli interventi ammessi devono rispettare le seguenti prescrizioni qualitative:
- gli impianti e strutture debbono:
 - prevedere strutture fisse e manufatti di servizio realizzati preferibilmente con materiali ecocompatibili (es. legno), con impianto regolare, copertura preferibilmente con tipologia a falde e finiture non impattanti con il paesaggio;
 - adeguare mediante interventi di riqualificazione la viabilità di accesso ed individuare eventuali spazi a parcheggio e servizi pubblici ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 smi, da realizzarsi con pavimentazione permeabile;
 - evitare interventi in zone boscate con essenze di pregio o colture tradizionali, zone umide, aree di rispetto dei corsi d'acqua e aree di versante con pendenze elevate;
 - ripiantumare l'eventuale piantumazione danneggiata in fase di cantiere attraverso tecniche di rivegetazione e rinaturalizzazione mantenendo la continuità con gli habitat adiacenti;
 - mettere a dimora specie con preferenza per quelle più adattabili all'ambiente in cui si opera ed esclusione delle specie infestanti/invasive;

- conservare le forme tradizionali di sistemazione del terreno collinare (quali terrazzamenti, ciglioni, ciglioni raccordati, ripiani, ecc.), al fine di valorizzare la trama del paesaggio tradizionale e quella dei crinali e delle dorsali collinari in cui si inseriscono;
 - il nuovo impianto di vigneti o di altre colture idonee deve privilegiare le tipologie storicamente coltivate nell'areale, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - garantire la regimazione delle acque superficiali, il contenimento dei fenomeni franosi e del dilavamento dei pendii collinari, riproponendo sistemazioni di tipo tradizionale.
 - i condotti di drenaggio delle acque devono essere ricondotti in un corpo ricettore adeguato, nel rispetto del sistema idrografico esistente, e del principio di invarianza idraulica applicato a tutta la superficie di pertinenza dell'intervento.
12. Le colture arative debbono sempre rispettare il ciglio dei terrazzi geomorfologici, con un adeguato arretramento dallo stesso che consenta, in ogni caso, il mantenimento dell'eventuale copertura vegetale presente; le scarpate degli appezzamenti che presentano dislivelli di quota superiori a ml 2,50 (misurati dalla sommità dell'argine di scarpata) e pendenze superiori a 20°, debbono essere consolidate per evitare fenomeni franosi: il consolidamento va effettuato con le metodologie proprie dell'ingegneria naturalistica.

Art. **27**^{bis} Disposizioni particolari per l'areale ed il paesaggio del vigneto

1. Il PRGC si pone l'obiettivo di tutelare e valorizzare la caratterizzazione della riconoscibilità delle aree già segnalate dal PPR (CON_PPR_2) quale "paesaggio tipico del vigneto", con particolare attenzione all'areale di produzione dei DOC "Sizzano" e "Colline Novaresi" (come perimetrati nella Tavola DEN_ORI degli elaborati "agronomici-forestali"); a tal fine nell'areale è da:
 - salvaguardare il valore agronomico dei vigneti e delle altre colture eventualmente presenti nell'areale, nonché dei vitigni storicamente allevati (si richiama in particolare che la viticoltura è strettamente regolamentata mediante le Norme tecniche contenute nei rispettivi disciplinari di produzione dei vini a Denominazioni di Origine);
 - migliorare la sostenibilità ambientale delle colture attraverso l'adesione a specifici regimi di qualità, ai criteri di gestione obbligatori e alle buone condizioni agronomiche e ambientali.
2. Tutti gli interventi da realizzare nelle aree perimetrare debbono mantenere le forme tradizionali di sistemazione del terreno collinare (quali terrazzamenti, ciglioni, ciglioni raccordati, ripiani, ecc.), con il fine di valorizzare la trama del paesaggio vitivinicolo tradizionale e quella dei crinali e delle dorsali collinari in cui si inseriscono.
3. In linea generale possono essere ammessi esclusivamente nuovi impianti viticoli che privilegino i vitigni storicamente coltivati nell'areale, nel rispetto della legislazione vigente in ambito agricolo e dei Disciplinari di produzione delle Denominazioni di Origine.
4. Il nuovo impianto o reimpianto di vigneti deve garantire la regimazione delle acque superficiali, il contenimento dei fenomeni franosi e del dilavamento dei pendii collinari, riproponendo sistemazioni di tipo tradizionale. I condotti di drenaggio delle acque devono essere ricondotti in un corpo riceettore adeguato, nel rispetto del sistema idrografico esistente, e del principio di invarianza idraulica applicato a tutta la superficie di pertinenza dell'intervento.
5. La palificazione dei vigneti deve avvenire preferibilmente mediante l'utilizzo di pali in legno, oppure pigmentati con cromie e forme tali da ridurre l'impatto visivo, evitando l'utilizzo di pali di metallo riflettenti e di pali e di tutori intermedi in materiali plastici.
6. Nelle aree di pertinenza dei *"sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: i vigneti (Aree rurali di specifico interesse paesaggistico art. 32 PPR, rappresentate nella Tav. CON_PPR_2)* lo strumento urbanistico promuove gli interventi di reimpianto di colture che conservano la memoria storica del paesaggio (come evidenziato dagli elaborati agronomico-forestali): a tal fine il recupero a fini agricoli colturali in tali aree è da intendersi esplicitamente finalizzato alla conservazione del paesaggio vitivinicolo.
7. Il progetto di recupero a fini agricoli colturali che preveda una o più delle seguenti fattispecie:
 - il taglio della vegetazione arborea e arbustiva (anche qualora non soggetto al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi della regolamentazione vigente);
 - nuovi impianti o reimpianti con giacitura declive con inclinazione superiore al 10 %;
 - nuovi vigneti o reimpianti che prevedono movimenti terra all'impianto;deve in ogni caso essere oggetto di parere dall'Ufficio Tecnico Comunale che deve esprimersi nel merito tassativamente entro 30 giorni dal deposito: per l'istruttoria dei contenuti tecnico-progettuali l'Ufficio può avvalersi, esclusivamente in sede consultiva, della competenza della Commissione Locale del Paesaggio.
8. Al fine della espressione del parere di cui al comma precedente deve essere presentata la seguente documentazione:
 - a) individuazione cartografica dell'area per la quale si prevede il recupero agronomico rappresentata in scala non superiore a 1:2000, o comunque localizzata sulle planimetrie dello strumento urbanistico vigente;
 - b) descrizione dello stato attuale dei terreni oggetto di recupero, planimetrie di rilievo dell'area e della vegetazione esistente, documentazione fotografica dello stato attuale dei luoghi;
 - c) progetto di recupero a fini produttivi con indicazione degli interventi previsti e delle colture vitivinicole che si intendono ripristinare, delle modalità e dei tempi di realizzazione;

- d) descrizione e documentazione fotografica relativa alle opere di sistemazione idraulico agraria esistenti, nonché elaborati relativi alle modalità di mantenimento, ripristino o nuova realizzazione delle stesse, con le conseguenti garanzie.

Aree di conservazione della MEMORIA viticola storica

9. La Tavola di "zonizzazione vitivinicola" degli elaborati agronomici-forestali (Tavola ZON_VIT), individua le aree al cui interno è tutelata la storicità della coltivazione e delle forme di allevamento tradizionali (da nord a sud "San Clemente", "San Bartolomeo", "San Giuseppe"). Per forme di allevamento tradizionali si intendono forme in uso nel passato ed ancora oggi sporadicamente sopravvissute. Sono basate sullo sviluppo tridimensionale della vite o del gruppo di viti a dimora in un'unica buca d'impianto: il più emblematico è il quadretto semplice o Maggiorino.
10. Il Comune provvederà ad istituire un albo dei vigneti storici presenti all'interno dell'area delimitata e alla messa in atto di un Regolamento comunale. All'albo verranno iscritti su richiesta dei proprietari o dei conduttori, vigneti già esistenti o di nuovo impianto da coltivare secondo le modalità previste dal Regolamento comunale.
- Il Comune provvederà a descrivere e codificare le forme di allevamento tradizionali. L'iscrizione dovrà essere approvata dalla commissione comunale preposta.
- Possono essere iscritti all'albo dei vigneti storici gli impianti che conservano le forme di allevamento tradizionale presenti nelle aree così individuate, anche quelli di nuovo impianto rispettosi delle seguenti "Modalità esecutive consentite":
- ✓ Possono essere iscritti all'albo dei vigneti storici i nuovi impianti eseguiti secondo la normativa DOC vigente che riservano il 5% della superficie alla realizzazione ed alla conservazione delle forme di allevamento tradizionali e degli elementi che li caratterizzano.
 - ✓ Sono considerati caratterizzanti della viticoltura storica i sistemi di allevamento, i sestri di impianto e gli elementi che li compongono, come i pali di sostegno (di castagno o robinia) i salici da vimini, la fossa di raccolta dell'acqua per i trattamenti fitoitrici, le siepi di delimitazione di proprietà e le vasche cilindriche in cemento per la preparazione della poltiglia bordolese.
 - ✓ Nel territorio comunale di Sizzano sono considerate forme di allevamento tradizionali le seguenti:
 - Il Quadretto semplice o Maggiorino;
 - Il Quadretto composto;
 - Il sistema Farese;
 - Il sistema a "V";
 - La topietta "Romagnanese".

Aree inserite nella perimetrazione delle superfici meritevoli di ripristino delle attività agricole e pastorali approvate con D.G.R. n. 7-8741 del 10/06/2024 (L.R. 4/2009, articolo 3, comma 3bis. / Regolamento regionale n. 6/R/2023, articolo 3, commi 2 e 5)

11. La perimetrazione delle superfici ricoperte da vegetazione arborea e arbustiva non considerate bosco ai sensi dell'articolo 3, comma 3 bis, della legge regionale n. 4/2009, finalizzata al recupero del paesaggio agrario storico del vigneto preesistente è riportata nel documento denominato "*Rappresentazioni cartografiche ed elenco particelle catastali in perimetrazione con relativa superficie riconosciuta*" e ripresa dagli elaborati di Piano Tav. PER_AGR "*Perimetrazione Paesaggi agrari storici*". In tali aree la realizzazione degli interventi di recupero del vigneto è soggetta alle disposizioni di cui all'art. 4 (Procedure di accertamento) commi 1 – 5 – 6, nonché alle prescrizioni del par. 4.1 dell'Allegato B del citato Regolamento 6/R/2023 e delle "indicazioni progettuali per la realizzazione dei vigneti" contenute nella "*Relazione Tecnico Illustrativa -Rev 2 – Parte Ovest*"
12. Gli interventi di ripristino dei manufatti storici esistenti in tali aree dovranno essere condotti avendo cura di recuperare gli eventuali elementi architettonici caratterizzanti e mantenendo i caratteri tipologici e materici dell'edilizia rurale tradizionale consolidata nel luogo; va evitato l'inserimento di apparati tecnologici visibili dagli spazi pubblici o comunque non mitigabili visivamente attraverso adeguati accorgimenti.

13. Si evidenzia inoltre che:
- le superfici individuate continuano a essere considerate bosco sino all'avvio dell'esecuzione degli interventi di ripristino e recupero;
 - ogni altro intervento diverso dal recupero del vigneto, è soggetto alla normativa forestale, incluso l'art. 19 (Trasformazione del bosco in altra destinazione d'uso) della l.r. 4/2009.
- Qualora nelle aree come perimetrare sia verificata la sussistenza di altri vincoli di tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42//2004, preventivamente alla realizzazione degli interventi nelle aree ammesse alla trasformazione boschiva, dovranno comunque essere acquisite le opportune autorizzazioni paesaggistiche.
14. Le perimetrazioni approvate con D.G.R. n. 7-8741 del 10/06/2024, considerata la dinamicità evolutiva delle superfici forestali oggetto di valutazione, dovranno essere tassativamente aggiornate entro e non oltre il termine di 10 anni dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte della deliberazione di approvazione della Variante Generale al PRG del Comune di Sizzano, in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale (PPR): diversamente dovranno considerarsi decadute.
15. Si richiamano inoltre tutte le specifiche disposizioni riportate al paragrafo “7.3.1 Parametri da osservare per la realizzazione delle infrastrutture ecologiche EFA” (parametri realizzativi + specie arbustive) dell'elaborato “RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA REVISIONE 2-PARTE OVEST” redatto dall'agronomo incaricato per la procedura di “Perimetrazione comunale dei paesaggi agrari e pastorali di interesse storico coinvolti da processi di forestazione naturale o artificiale oggetto di recupero a fini produttivi”.

CAPO 6° USI IMPROPRI**Art. 28 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. **29** 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" anche concernenti i "Materiali, tecniche costruttive degli edifici" contenute nel 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. 30); la 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. **30** **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, 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 integrale (RE2) a destinazione prevalentemente residenziale devono raggiungere come obiettivo minimo raccomandato 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 eventuali incentivi introdotti dal R.E., anche con riferimento a quote aggiuntive a quelle minime disposte dalle normative vigenti, di fabbisogno energetico assicurato da fonti rinnovabili.
4. Viene raccomandato inoltre che i progetti degli interventi di nuova costruzione siano 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. 29): 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 eventualmente già contenute nel 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 introdotte anche in sede di R.E.
6. Si intendono altresì richiamate tutte le specifiche prescrizioni vigenti per quanto riguarda la realizzazione di "Serre bioclimatiche o serre solari"

Art. 31 Compensazione ambientale

1. Gli interventi di trasformazione urbanistico/edilizia, da realizzarsi nei Comparti del tessuto residenziale (R2, R3, R8, R11 e R12, comma 26 art. 19) e nei sedimi di completamento del tessuto delle attività economiche (comma 15, art. 23) collocati all'esterno dell'impronta di consumo di suolo CSU come rappresentata nella Tav. CON_PTR e comportanti consumo di suolo in maniera irreversibile, debbono prevedere contestualmente un'adeguata e corrispondente compensazione ambientale/ecologica, rapportata alle superfici rese permeabili.
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, solo qualora gli interventi siano realizzati con le *"Modalità attuative degli impianti vegetali"* di cui al successivo art. 36;
 - in aree agricole messe a disposizione dal proponente, in corrispondenza della "Rete di connessione ecologica" di cui all'art. 37;
 - su aree degradate e/o impermeabilizzate, sia di proprietà pubblica, sia messe a disposizione dal soggetto proponente l'intervento;
 - in aree già nella disponibilità pubblica messe a disposizione dall'Amministrazione comunale in corrispondenza della "rete di connessione ecologica" o in attuazione di interventi di riqualificazione ambientale.
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 impianti 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 24, 25, 26, 27, 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
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. 36 e della rete di connessione ecologica di cui all'art. 37.
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. 37, 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 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. 36: per la definizione dei "valori" si applicano per quanto compatibili specifici computi metrici estimativi redatti dai proponenti.

Art. **32** Invarianza idraulica

1. Il PRG persegue l'obiettivo dell'invarianza idraulica per tutti gli interventi di 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.
Le opere per lo smaltimento e drenaggio delle acque nel sottosuolo dovranno essere dimensionate sulla base di specifiche prove di permeabilità in sito eseguite seguendo consolidate e validate procedure operative e metodologie di calcolo.
5. La vasca di laminazione/raccolta va dimensionata con riferimento all'invarianza idraulica complessiva della superficie interessata dall'intervento di trasformazione (SF o ST, qui intesa come "superficie scolante totale"): deve avere capacità in grado di assicurare un volume minimo di laminazione dell'invaso 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" art. 19) 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, fatte comunque salve le prescrizioni già indicate relative a ciascun singolo intervento.
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 in Ambiti "Rig" di cui art. 19, così come a tutti quelli disciplinati dall'art. 20;
 - agli interventi a carattere produttivo o commerciale che comportino un incremento di impermeabilizzazione < 1.000 mq solo ed esclusivamente qualora sia garantita una superficie permeabile superiore al minimo prescritto dal relativo IPF o IPT, e realizzata la prevista fascia di piantumazione di cui all'art. 23, con le caratteristiche di cui al comma 10 del successivo art. 36.

9. 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.

Art. **33** 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. 23), debbono essere rispettate le prescrizioni realizzative di cui all'articolo 36 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) eventualmente introdotti in sede di 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: a tal fine tutti gli interventi da effettuare sugli edifici debbono essere condotti nel pieno rispetto dei requisiti tecnici minimi per 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. **34** Smaltimento dei rifiuti urbani

1. Per quanto concerne lo smaltimento dei rifiuti urbani, con riferimento alle disposizioni normative regionali vigenti, richiamate eventuali ulteriori prescrizioni introdotte in sede di 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 19/04/2016, n. 140 – 14161 di approvazione del Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti Urbani*).
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 esternalizzata 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 pertinenziale 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. **35** Tutela dei corsi e specchi d'acqua, dei fontanili

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, in corrispondenza alle pertinenti aree individuate nella Classe IIIA di idoneità all'utilizzo urbanistico (fasce aventi larghezza minima pari a: 25 m dal piede esterno dell'argine lungo il tracciato dei principali canali irrigui, - 10 metri lungo i rami principali del reticolato idrografico minore ad alveo demaniale).
3. Inoltre, lungo il corso del Torrente Strona, compreso 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" ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. c) del DLgs 42/04: tale fascia è rappresentata negli elaborati cartografici del Piano ed è stata perimetrata sulla base dei criteri di cui all'Allegato C del *"Regolamento Attuativo del PPR"*. Tale fascia corrisponde alla "Zona fluviale interna" come individuate ai sensi art. 14 NTA PPR.
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 di connessione ecologica" di cui all'art. 37.
9. Per gli interventi previsti entro alle fasce di rispetto dei corsi d'acqua demaniali e pubblici dovranno essere eseguite le disposizioni del Testo Unico di Polizia Idraulica (R.D. n° 523/1904). Per i restanti corsi d'acqua valgono le norme della Classe III-A (successivo art. 49).
In ogni caso, lungo gli alvei dei corsi d'acqua e sulle pertinenti fasce spondali:
 - non sono ammesse coperture dei corsi d'acqua, principali o del reticolato minore, mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione;
 - le opere di attraversamento stradale dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate;
 - non sono ammessi manufatti in materiali sciolti che possono ostruire o restringere la sezione di regolare deflusso;
 - 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 e/o l'accesso all'alveo per operazioni di manutenzione controllo e pulizia;
 - non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua incluse le zone di testata tramite riporti vari; non sono ammessi accumuli di scarti vegetali provenienti dalle pratiche agrarie e dalla manutenzione di parchi e giardini;
 - nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche deve essere garantita la piena percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde di corsi d'acqua interessati da opere idrauliche di protezione, ai fini ispettivi e di manutenzione;
 - deve essere garantita la costante sorveglianza e manutenzione delle opere di difesa e di riassetto esistenti e la pulizia sistematica e manutenzione degli alvei dei corsi d'acqua naturali ed artificiali, che interessano aree antropiche esistenti e previste: in particolare deve essere effettuato, quando necessario, il disalveo dei sedimenti dei corsi d'acqua, al fine di garantire la conservazione di un corretto profilo di equilibrio ed evitare pericolose divagazioni per sovralluvionamento; dovranno inoltre essere verificate le sezioni di deflusso nelle aree limitrofe agli insediamenti esistenti e previsti, adeguando quelle insufficienti;
 - 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.

Si ribadisce ulteriormente che è fatto divieto di intubamento di qualsiasi corso d'acqua, senza possibilità di deroga, così come previsto dall'art. 41 del D. Lgs 152/2006 e dall'Art.21 delle Norme di attuazione del PAI.

10. Con riferimento ai disposti di cui al comma 2, dell'art. 15 "*Laghi e territori contermini*" delle NTA del PPR vigente, è sottoposto a tutela per una fascia perimetrale di 300 ml dalla sponda il "lago ex-cava" come individuato nelle Tavole di Progetto del PRGC. Il lago così individuato costituisce bene paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. b) del D.Lgs 42/2004 e pertanto per gli interventi di trasformazione dei luoghi è previsto il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del medesimo Decreto.
- Nella fascia contermini al "lago" così individuata, gli interventi di recupero e di riqualificazione degli ambiti urbanizzati o quelli di nuova costruzione devono essere realizzati secondo criteri progettuali di coerenza dimensionale e morfologica con i caratteri tipologici del tessuto edificato storicamente consolidato e di ripristino e valorizzazione delle relazioni paesaggistiche del territorio interessato, che ne contraddistinguono la connotazione e l'identità.
11. Nella fascia di cui al comma precedente:
- sono consentiti gli interventi di recupero e la riqualificazione delle aree già urbanizzate artificializzate comprensivi di interventi di tipo ambientale e paesaggistico finalizzati a incrementare la naturalità delle sponde lacustri e la loro percorribilità pedonale;
 - gli interventi consentiti debbono essere indirizzati a promuovere, incrementare e qualificare la fruibilità pubblica in sicurezza dei sedimi limitrofi alle sponde, anche per attività per il tempo libero;
 - non sono tassativamente consentiti nuovi impianti per il trattamento rifiuti, nuove attività estrattive o di lavorazione di inerti, se non inseriti all'interno di piani settoriali o di progetti organici di recupero e riqualificazione paesaggistica.
12. Con riferimento ai disposti di cui al comma 3.7 dell'art. 2.10 "*Il paesaggio agrario della pianura*", delle NTA del PTP vigente, sono sottoposti a tutela, per una fascia di 25 metri attorno alla "testa" tutti i fontanili attivi e passibili di recupero, così come individuati dalle tavole di progetto T.: tale fascia di tutela è da ritenersi applicata altresì primi 100 metri di percorso del fontanile (25 ml per lato con tutte le tutele e le limitazioni di cui ai commi precedenti).
- L'individuazione dei fontanili riportate nelle Tavole di PRGC assume valore indicativo della localizzazione rilevata all'atto di elaborazione dello strumento urbanistico: l'individuazione puntuale ed effettiva della fascia geometrica di tutela va verificata facendo riferimento allo stato dei luoghi nel momento di avvio di qualsiasi intervento di trasformazione al contorno.

Art. **36** 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.
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.
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. 31, 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 va sottoposto all'approvazione dell'Ufficio Tecnico comunale e deve rispettare le seguenti raccomandazioni generali:
 - per interventi che prevedano “rimboschimenti naturalistici” la densità di impianto è connessa al tipo di specie impiegato, in via generale non inferiore a 1.000 impianti/Ha;
 - per interventi che prevedano impianti in filare la densità non deve risultare superiore a 3 metri sulla fila; 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 anni: il titolare dell'impianto arboreo è tenuto ad attestare la regolarità dell'attecchimento delle piante (certificato di collaudo);
 - 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.
9. Negli interventi di compensazione ambientale nelle aree destinate a verde d'uso pubblico (da computare ai sensi dell'art. 31 comma 3, primo alinea), 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, va prevista la messa a dimora di essenze di media grandezza: le essenze da impiegare debbono essere autoctone e tipiche del contesto e del paesaggio.
10. Nelle *"Fasce piantumate al confine"* come prescritte ai precedenti articoli del Titolo II, le piantumazioni previste debbono assolvere prevalentemente il compito di filtro/schermatura con le circostanti aree agricole (filtro/schermatura anche acustica in presenza di insediamenti per attività economiche, siano esse a carattere produttivo che commerciale-terziario). L'intervento deve prevedere la messa a dimora di alberi almeno di 2a 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.
11. 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.
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.

Art. **37** Rete di connessione ecologica

Definizione

1. Il PRGC definisce anche cartograficamente, una rete di connessione ecologica assestata sul riconoscimento dell'“area sorgente” o “Core Area” del “*Piano Rosa – Bosco della Panigà – Collina di Barengo*”, che interessa i sedimi del terrazzo collinare orientali, che tramite le aree di connessione (“*corridoi ecologici C8*”) individuate sia nella porzione settentrionale che in quella meridionale del territorio comunale, si relaziona con l'“area sorgente” “*Fiume Sesia*” ad ovest; il disegno della Rete comprende, oltre alle residue aree boscate e/o di vegetazione lineare che si sviluppano lungo i corsi d'acqua ed i fontanili residui, 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. 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 pioppo non è ammissibile nei tratti di rete di connessione ecologica individuata dal Piano.
4. 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

5. 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 le 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. 36.
6. L'Amministrazione Comunale, nella predisposizione del previsto “Regolamento” di cui al comma 10 del precedente art. 31, predispone un elenco delle aree di impianto prioritarie per l'applicazione delle Compensazioni funzionali all'implementazione della Rete, a partire da:
 - Ambiti agrari interessati dall'individuazione della “Rete”;
 - fasce di rispetto del reticolo idrografico principale e minore (fontanili),
 - fasce di rispetto di strade vicinali ed interpoderali;
 - aree nella disponibilità dell'Amministrazione comunale destinate a verde pubblico o di possibili valorizzazione / riqualificazione ambientale.
7. 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.36.

8. Con riferimento ed in attuazione al progetto "Novara in rete" (*"Rete Ecologica della Provincia di Novara, 2015"*), nelle aree della "Rete" così identificata, è vietata ogni opera comunque suscettibile di alterare – od anche soltanto disturbare – l'equilibrio ecosistemico e la biocenosi ovvero di precludere o diminuire l'esplicazione delle funzioni ecologiche del suolo e del soprasuolo. Sono inoltre vietate tutte le attività anche solo potenzialmente idonee ad incidere negativamente sul consolidato statuto dei luoghi e sull'idoneità degli stessi ad esprimere valori estetico-formali ed identitari:

- 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 significativi manufatti, anche a carattere temporaneo, ad esclusione delle pertinenze dei manufatti esistenti e fatte salve le specifiche disposizioni già riportate negli articoli del Capo 5° del Titolo II NTA per le ristrutturazioni/ampliamenti dei fabbricati esistenti.
- c. 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 ad una valutazione di "impatto paesistico" con il supporto di parere espresso della CLP (di tale procedimento deve essere informata la Provincia di Novara, la quale può fornire utili considerazioni circa la compatibilità delle soluzioni progettuali con gli obiettivi della Rete Ecologica). 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.

Nelle suddette aree sono comunque ammessi:

- interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione, consolidamento e ampliamento promossi dagli imprenditori agricoli ove coerenti con le prescrizioni ed i parametri dei corrispondenti articoli del Capo 5° del Titolo II NTA;
- i limitati interventi per gli impianti e strutture per il tempo libero come disciplinati e nel pieno rispetto delle prescrizioni qualitative di cui al precedente art. 27;
- le realizzazioni di infrastrutture essenziali di pubblica utilità (es. strade, parcheggi, ecc.) quando le stesse non siano suscettibili di diversa collocazione;
- la realizzazione di recinzioni per 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; possono essere eccezionalmente ammesse anche altre tipologie costruttive su indicazione della locale Commissione Paesaggio: dovranno comunque garantire il regolare deflusso delle acque ed il passaggio della fauna, fatta salva la realizzazione di muri a secco. Ove, in attuazione delle disposizioni di cui al Capo 5° del Titolo II delle presenti NTA le recinzioni possono anche essere realizzate in paletti e rete, quest'ultima deve essere a maglia larga (min. 10x10cm), 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. Nelle porzioni boscate in corrispondenza di "varchi" è vietata ogni forma di recinzione.

9. Sempre con riferimento ed in attuazione al progetto "Novara in rete" ("*Rete Ecologica della Provincia di Novara, 2015*"), in accordo con i limitrofi Comuni di Ghemme (a nord) e Fara Novarese (a sud) dovranno essere individuati a scala adeguata i sedimi di competenze dei "Varchi" della Rete Ecologica già individuati dal progetto "Novara in Rete":

- Varco 15 – Ghemme
- Varco 15-bis – Fara Novarese

In prossimità degli stessi va previsto il collocamento di dispositivi ottici di dissuasione per la fauna terrestre (attraversamento "barriera" infrastrutturale SR299, sia Varco 15 che 15bis), oltre all'apertura della passerella ciclopedonale sulla Roggia Mora per superamento della barriera da parte della fauna terrestre (varco 15).

All'interno dei **varchi** della rete, una volta puntualmente individuati, è vietata:

- la realizzazione di nuove costruzioni fisse o anche temporanee di qualsiasi natura (edifici, ricoveri per attrezzi, ecc.);
- l'alterazione ambientale e la modificazione dell'alveo delle sponde dei torrenti e delle zone umide, fatte salve le opere di interesse pubblico oggetto di autorizzazione del Comune e dei competenti servizi regionali e provinciali;
- la realizzazione di infrastrutture viarie o ferroviarie;
- la realizzazione di qualsiasi intervento od attività, anche di natura non costruttiva, non direttamente connesso alla salvaguardia e alla promozione della funzionalità ecologica del varco, comunque idoneo ad alterare lo stato dei luoghi, quali – a titolo esemplificativo - sbancamenti/riempimenti, deviazione di corsi d'acqua, apertura di nuove strade, nonché qualsiasi attività/utilizzo potenzialmente in grado di creare ostacolo e/o disturbo anche temporaneo al transito/stazionamento della fauna, quali ad esempio aree parcheggio, aree feste, deposito di materiali, ecc.;
- la realizzazione degli impianti fotovoltaici a terra;
- nelle aree esterne al bosco l'eliminazione di esemplari arborei isolati di specie autoctone, siepi, filari, macchie alberate, etc., se non per ragioni di controllo fitosanitario e/o di pubblica sicurezza;
- l'abbattimento di alberi monumentali, vetusti o con cavità atte ad ospitare le comunità di insetti saproxilofagi tutelate dalla normativa nazionale e internazionale Direttiva 92/43/CEE (Direttiva Habitat), Trattato di Kyoto, DPR 357/97, DL 227/2001, o con evidenti segni di nidificazione di rapaci, tutelata dalla LR 70/1996, a meno di situazioni di rischio per l'incolumità di strutture e persone (es. piante a bordo strada);
- la rimozione di filari con valore paesistico-testimoniale, come ad esempio i filari di gelsi (*Morus sp.*), salici (*Salix sp.pl.*) e pioppo cipressino (*Populus nigra cv. italica*) non classificati come bosco.

10. In ogni caso, in corrispondenza del varco insediativo individuato ex art. 34 NdA PPR lungo l'asse della SR 299 verso nord (evidenziato in Tavola 003139_CON_PPR_2) non sono consentiti interventi edificatori di qualsiasi natura che comportino la formazione o il prolungamento di aggregazioni lineari lungo strada.

Art. **38** Usi civici ed aree di interesse ed 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 (*"artt. 142 e 146 D.Lgs. 42/04"*).
2. I terreni di uso civico ai sensi dell'art. 142, c. 1, lettera h) del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 sono inalienabili, inusucapibili e soggetti a vincolo di destinazione agro-silvopastorale, fatto salvo quanto previsto dalla legislazione nazionale e regionale in materia. L'autorizzazione regionale all'alienazione o al mutamento di destinazione dei beni di uso civico può essere rilasciata nelle modalità previste dalla L.R. 2 dicembre 2009, n. 29, secondo quanto stabilito dall'art. 12 della L. 1766/1927, per le finalità agro-forestali richiamate dall'art. 41 del RD 332/1928, ovvero per altre finalità d'interesse pubblico. In base all'art. 3, comma 6, della legge 20 novembre 2017 n. 168, il vincolo paesaggistico sulle zone gravate da usi civici è mantenuto anche in caso di liquidazione degli usi civici.
3. Per quanto concerne le **"Aree di interesse archeologico"** tutti gli elaborati del PRGC recepiscono puntualmente le perimetrazioni delle aree già tutelate ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004, e censite dallo stesso PPR (D.M. 20/07/1989, ARCHEO058, art. 10, *"resti di strutture d'età romana e tardo romana"*).
Nel pieno rispetto dei contenuti dell'art. 23 NTA PPR, il PRG tutela e valorizza tali Aree, al fine di preservarne i valori, favorirne la conoscenza ed incentivarne la fruizione, con l'obiettivo di:
 - a. salvaguardare le consistenze materiali e la leggibilità delle permanenze archeologiche, al fine di evitare manomissioni dei beni, consumo degli spazi, compresi quelli di pertinenza, a detrimento della fruibilità degli elementi di interesse, o di evitare interferenze percettive, anche a distanza o sullo sfondo;
 - b. rispettare e, per quanto possibile, ripristinare la leggibilità del rapporto tra zone archeologiche ed eventuali testimonianze storiche di rilevanza territoriale sovra locale, quali strade di antico impianto, ponti, trame della centuriazione, con particolare riguardo all'intorno delle zone archeologiche, definendo anche le modalità di inserimento dei manufatti, degli arredi urbani e dell'illuminazione;
 - c. mantenere e valorizzare la componente vegetale, qualora facente parte dell'immagine consolidata dei luoghi, verificandone eventualmente la compatibilità con la conservazione della stratificazione archeologica ancora interrata, indagata e non indagata.
4. Nelle "Aree di interesse archeologico", solo se ritenuti compatibili con la conservazione della stratificazione archeologica presente, possono essere ammessi:
 - gli interventi di esclusivo adeguamento delle sezioni e dei tracciati viari esistenti, nel rispetto degli assi prospettici e della vegetazione d'alto fusto esistenti;
 - eventuali limitati interventi a carattere edilizio (tettoie, strutture/fabbricati per la fruizione del sito) definiti e progettati in stretta condivisione con la competente Soprintendenza, garantendo il mantenimento, il recupero o il ripristino delle caratteristiche costruttive, delle tipologie, dei materiali, dei colori tradizionali del luogo.Tutti gli eventuali interventi da effettuarsi nelle "Aree di interesse archeologico" devono essere sottoposti a valutazione in ordine alla tutela archeologica (art. 21 D.Lgs. 42/2004 s.m.i.), e sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica (*"artt. 142 e 146 D.Lgs. 42/04"*).
5. 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, riporta nelle Tavole di Progetto T. le relative perimetrazioni, recependo al riguardo le specifiche indicazioni fornite dalla competente Soprintendenza, riguardanti aree e siti con relativi "buffer" di attenzione:
 1. area circostante la zona di interesse archeologico D.M. 20/07/1989;
 2. area circostante il Campo sportivo, già oggetto di rinvenimento di strutture e reperti di età romana;
 3. area della chiesa di fondazione medievale di san Clemente;
 4. aree in corrispondenza dei principali relitti di assetti centuriati e della viabilità antica;
 5. area del centro storico;

6. Per qualunque tipo di intervento che preveda attività di scavo, anche di lieve entità, all'interno delle aree a potenziale archeologico, il progetto dell'intervento, opportunamente corredato di tavole esplicative (planimetrie con posizionamento e ingombro dell'area oggetto di scavo, sezioni con indicazione delle profondità di scavo in progetto), dovrà essere preventivamente sottoposto alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per l'espressione del parere di competenza sotto il profilo archeologico.
7. Per le opere pubbliche e di interesse pubblico, comprese le opere di urbanizzazione, anche non ricadenti in aree già individuate come a potenziale archeologico, si richiama l'applicazione della normativa vigente in materia (D. Lgs. 42/2004, art. 28 e s.m.i. e art. 41, c. 4 e allegato I.8 del D.lgs. 36/2023 "Verifica preventiva dell'interesse archeologico").
8. Si richiama la normativa vigente in caso di rinvenimenti fortuiti di reperti, strutture e stratigrafie di interesse archeologico (art. 90, 169 e 175 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., artt. 822, 823 e, specialmente, 826 del Codice Civile, art. 733 del Codice Penale) con obbligo di sospendere i lavori, avvertire entro 24 ore la Soprintendenza o il Sindaco o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per territorio e di provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti.

(n.d.r.: i contenuti procedurali del comma 6 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, Verbanio-Cusio-Ossola e Vercelli in assenza di un preciso e puntuale richiamo normativo/regolamentare di una procedura autorizzativa non tipizzata: l'autore dello strumento urbanistico è di conseguenza da ritenersi sollevato da qualsiasi responsabilità conseguente all'attuazione della disposizione introdotta al comma 6)

Art. **39** Tutela dei valori scenico-percettivi

Definizione

1. Il PRGC, nel regolare le condizioni di sviluppo insediativo e di trasformazione degli usi del suolo, tutela e valorizza anche i valori scenico-percettivi intesi come caratterizzazioni identitarie della riconoscibilità del paesaggio del "territorio" locale.
In attuazione ai disposti del PPR vigente il PRG riconosce specifici fulcri visivi naturali, oltre a confermare gli ambiti interessati da *"relazioni visive tra insediamento e contesto"* e gli *"elementi di criticità lineare"*, segnalati dallo stesso PPR.
2. Il PRGC individua puntualmente il profilo collinare, lo skyline del ciglio dell'orlo del terrazzo, quale *"fulcro naturale"* di relazione ed attenzione visiva dalla percorrenza del tracciato della provinciale e dal tessuto insediativo dell'abitato, in particolare nelle aree di frangia del bordo orientale del "costruito" di diretto affaccio sull'ambito *"rurale di specifico interesse paesaggistico"* (ex art.32 NTA PPR) anche definito di *"relazioni visive tra insediamento e contesto"* (art. 31 NTA PPR).
3. L'intervisibilità del fulcro naturale è stata rappresentata nell'apposita Tav. CON_PPR_3 "Carta della sensibilità visiva" ove sono evidenziati gli specifici "Bacini visivi", che il PRG utilizza per la tutela e la valorizzazione della fruibilità scenico-percettiva, da perseguire nel rispetto delle indicazioni di cui ai commi successivi

Prescrizioni particolari

4. Sulla base di quanto evidenziato nella Tav. CON_PPR_3 "Carta della sensibilità visiva", nelle zone di relazione visiva (Bacini visivi), fatte salve le condizioni generali di edificabilità e di trasformazione urbanistico-edilizia assegnate dal Titolo II, debbono essere adeguatamente valutati tutti i possibili interventi che possano interferire, in via generale, con:
 - a. le visuali aperte dai principali punti di percezione dello spazio pubblico (viabilità, piazze etc.), frapponendo ostacoli visivi;
 - b. l'apertura visiva preesistente, con l'inserimento di barriere ed effetti di discontinuità lungo la scansione della viabilità pubblica principale;
 - c. le assialità prospettiche residue con il fulcro visivo, con l'inserimento di ostacoli visivi lungo l'asse;
 - d. l'"emergenza" del fulcro visivo.
5. A tal fine, ogni intervento trasformativo che incida significativamente sulla visibilità, leggibilità e riconoscibilità degli elementi sopra riportati, è subordinato, in accompagnamento agli elaborati previsti per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi, alla redazione di uno specifico elaborato/documento di "inserimento e compatibilità paesistica", che consideri l'insieme delle relazioni e tenga conto anche degli effetti cumulativi che possono prodursi in relazione alle modificazioni proposte.
6. In particolare, l'elaborato di cui al comma precedente, deve verificare che l'intervento di trasformazione previsto, possa adeguatamente garantire:
 - il mantenimento, in proporzioni significative, della leggibilità del profilo paesaggistico collinare dagli spazi pubblici al contorno dell'area di intervento;
 - l'impiego di coloriture e materiali idonei ad assicurare il migliore inserimento visivo dei manufatti, rispettoso delle tecniche tradizionali e delle cromie locali (in assenza di specifico "Piano del colore");
 - il contenimento dell'impatto di opere di arredo urbano, pavimentazioni, insegne, cartellonistica pubblicitaria, pali, corpi illuminanti, nel pieno rispetto delle prescrizioni in materia eventualmente contenute nel R.E.;
 - il mantenimento dell'integrità delle formazioni vegetazionali che connotano la scena, con particolare attenzione alla continuità dell'eventuale copertura boschiva ed all'impianto di siepi e filari campestri, ed all'eventuale effetto di quinta visiva: in sede realizzativa va garantita una gestione e manutenzione della vegetazione d'alto fusto o arbustiva che consenta il controllo degli sviluppi in altezza compatibile.

7. Per il “fulcro naturale” individuato dal profilo collinare sono comunque da rispettare le seguenti prescrizioni:
- non sono consentite nuove edificazioni in prossimità dell’orlo del terrazzo collinare direttamente percepibili dalla percorrenza del tracciato della SR299 o dalle aree dell’Ambito agrario di tutela di cui all’art. 26 poste tra il limite insediativo orientale dell’abitato ed il piede del versante collinare;
 - in particolare, per tutti i nuovi fabbricati da realizzare in aree di diretta intervisibilità, 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;
 - in presenza di impianti per la diffusione delle telecomunicazioni già esistenti e non diversamente localizzabili, sono da promuovere specifici accordi tra i soggetti gestori per ridurre il numero dei sostegni e minimizzare gli impatti.
 - eventuali nuove reti energetiche e di comunicazione (e quelle esistenti, se assoggettate a interventi di rifacimento o di potenziamento), devono essere interrate.
8. Il PRGC riconosce inoltre gli **“elementi di criticità lineare”** come segnalati ed ai sensi dell’art. 41 delle NTA del PPR vigente;
- a) A26 nel tratto interessante il territorio comunale.
9. Il PRGC promuove la riqualificazione e/o mitigazione dei fattori di criticità e/o di detrazione visiva di pertinenza di tale “elemento”, in particolar modo tenendo conto della collocazione in relazione ai Bacini visivi definiti dalla “Carta della sensibilità visiva”; più in particolare, in prossimità delle tratte in rilevato del manufatto autostradale, compatibilmente con le prescrizioni disposte dal Codice della Strada, va impiantata un’adeguata barriera verde di “schermatura”, con piantumazioni da mantenere ad un’altezza non superiore allo stesso piano autostradale, al fine di non compromettere la panoramicità del percorso verso est.
10. Per garantire la valorizzazione degli spazi e degli elementi esistenti, a caratterizzare l’accesso all’abitato da sud in corrispondenza della **“porta urbana”** individuata ex art. 34 NdA PPR lungo l’asse della SR 299 (evidenziata in Tavola 003139_CON_PPR_2), l’Amministrazione Comunale promuove uno specifico **“Progetto di Riqualificazione urbana”** del contesto insediativo e prospettico interessato, da elaborare con particolare riferimento a:
- valorizzazione con riqualificazione dell’accessibilità e della ciclo/pedonalità delle aree pubbliche di relazione con l’impianto cimiteriale;
 - inserimento di elementi di arredo urbano e di essenze vegetali (filare alberato);
 - progetto specifico di illuminazione notturna a bassa intensità con cartellonistica per la promozione turistica;
 - modalità di realizzazione degli interventi sopra elencati anche quali ambiti di ricaduta delle compensazioni ambientali dovute ai sensi dell’art. 31, comma 2 NTA.
- In ogni caso la tutela e valorizzazione dell’aspetto “scenico-percettivo” del complesso di Villa Caccia (Bene “A3” in “Repertorio”) vanno garantite con il divieto di posizionamento di qualsiasi manufatto che possa schermare la percezione visiva del bene nell’accesso da sud, in particolare al fine di evitare l’inserimento di cartellonistica e/o insegne che interferiscano con la visuale.

TITOLO V

FASCE DI RISPETTO,
TUTELE E SALVAGUARDIA GEOAMBIENTALE,

CAPO 1° FASCE DI RISPETTO**Art. 40 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 del dissesto presente sul territorio comunale.
2. Tutte le indicazioni cartografiche inerenti le fasce o i vincoli di cui al presente titolo V, fatto salvo quanto indicato al successivo comma 6., 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., 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. 35.

Art. **41** 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 6 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 similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre cm 30 dal suolo, non può essere inferiore a ml 1,00;
 - d) siepi vive o piantagioni di altezza superiore a ml 1,00 sul terreno, non può essere inferiore a ml 3,00;
 - e) recinzioni di altezza superiore a ml 1,00 sul terreno, con le caratteristiche di cui al precedente punto c), o su cordoli emergenti oltre cm 30 dal suolo, non può essere inferiore a ml 3,00.
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. **42** Fascia di rispetto ferroviaria

1. Il PRGC definisce, ai sensi del *"DPR 11.07.1980 n° 753 art. 49"*, una fascia di rispetto lungo i tracciati delle linee ferroviarie di ml 30 dal limite della più vicina rotaia, da misurarsi in proiezione orizzontale.
2. La fascia di cui al comma 1 è individuata nelle Tavole di PRG a titolo geometrico ed indicativo, quindi è non effetto topograficamente prescrittivo: la sua puntuale definizione planimetrica deve essere verificata, in occasione di interventi edificatori o di trasformazione del suolo, sulla base di rilievi strumentali finalizzati a stabilire la reale posizione del binario, senza che una eventuale diversa collocazione, rispetto a quella riportata in PRG, costituisca Variante o modifica di rilevanza urbanistica.
3. All'interno della fascia di rispetto, è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie, fatti salvi i soli interventi diretti all'integrazione delle opere destinate all'uso del tracciato ferroviario; sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di Manutenzione ordinaria (MO), Manutenzione Straordinaria (MS), Restauro (R), Risanamento Conservativo (RC) e Ristrutturazione Edilizia senza aumento di volume e/o di superficie coperta (RE1).
Nel rispetto delle disposizioni di cui all' *"art. 27, comma 12, L.R. 56/77 s.m.i."* possono essere consentiti aumenti di volume non superiori al 20 per cento del volume preesistente, per interventi finalizzati a sistemazioni igieniche o tecniche; gli ampliamenti devono avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura ferroviaria, o sopraelevando, nel rispetto del filo di fabbricazione, il fabbricato esistente.
4. È vietato, ai sensi dell'art. 52 del citato DPR 753/80, far crescere piante o siepi ed erigere muri di cinta, steccati o recinzioni in genere ad una distanza minima di ml 6 dalla più vicina rotaia, da misurarsi in proiezione orizzontale.
5. Nel caso in cui il tracciato ferroviario si trovi in trincea o in rilevato, le distanze di cui ai commi precedenti dovranno essere misurate rispettivamente dal ciglio della trincea o dal piede del rilevato.
6. Le distanze minime di cui ai commi precedenti possono essere ridotte previa autorizzazione degli Uffici Compartimentali delle Ferrovie dello Stato, a norma e con le procedure previste dall' *"articolo 60 del citato DPR 753/80"*.
7. Le superfici fondiarie ricadenti nella fascia di rispetto possono essere computate per l'applicazione degli indici e dei parametri urbanistico-edilizi propri dell'ambito normativo all'interno del quale sono cartografate nelle Tavole di Piano.

Art. **43** Fascia di rispetto degli impianti urbani (cimitero)

1. Il PRGC riporta la fascia di rispetto attorno agli impianti cimiteriali, puntualmente cartografata in conformità alle disposizioni normative vigenti.
2. Nella fascia di rispetto (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 la 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.

Art. **44** Aree di salvaguardia delle opere di captazione acque potabili

1. Il PRGC recepisce nelle Tavole di Progetto, le aree di salvaguardia per i pozzi di approvvigionamento idrico potabile: all'interno del territorio comunale sono presenti n° 2 pozzi idropotabili, il Pozzo Cavour (PZ1) il Pozzo Scuole (PZ2). Quest'ultimo è stato oggetto di pratica di ridefinizione delle aree di salvaguardia, approvata con Determina N. 765 del 29/10/2012 da parte della Regione Piemonte.
2. Le aree di salvaguardia definite per il Pozzo PZ2 tengono conto della presenza di n° 3 distinti livelli di tutela:
 - ZTA (Zona di Tutela Assoluta R = 10,00 m),
 - ZRR (Zona di Rispetto Ristretta R = definita su base idrogeologica in base a isocrona 60 gg)
 - ZRA (Zona di Rispetto Allargata R = definita su base idrogeologica in base a isocrona 180 gg).Per il pozzo PZ1 esistono solo ZTA (R = 10,00 m) e Zona di Rispetto Geometrica (R = 200 m), alla quale si applicano le disposizioni della ZRR.
3. Le disposizioni a seguito riportate hanno la finalità di tutelare e conservare la qualità delle acque sotterranee captate dal pozzo idropotabile attraverso l'imposizione di vincoli e limitazioni d'uso del suolo, nonché mediante il controllo e la gestione del territorio (protezione statica). Le limitazioni d'uso e le prescrizioni da adottare per conseguire questa finalità sono contenute nel D.P.G.R. 11 dicembre 2006 n. 15/R.
Di seguito vengono riportati i contenuti principali.
4. La **Zona di Tutela Assoluta**, immediatamente circostante l'opera di captazione (*rif. art. a*):
 - deve essere adibita esclusivamente all'opera stessa ed alle collegate infrastrutture di servizio;
 - deve essere adeguatamente protetta da possibili infiltrazioni di acqua dalla superficie;
 - deve essere recintata, al fine di garantire l'integrità e l'efficienza delle relative opere;
 - il suo accesso deve essere consentito unicamente al personale autorizzato dal gestore ed alle autorità di controllo.
5. Nella **Zona di rispetto** sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività (*rif. art. 6*):
 - la dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
 - l'accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o prodotti fitosanitari;
 - lo spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o prodotti fitosanitari, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni contenute in un apposito Piano di utilizzazione dei fertilizzanti e dei fitosanitari;
 - l'impiego per scopi non agricoli di mezzi di tipo chimico finalizzati al contenimento della vegetazione;
 - gli scarichi di 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 destinate al consumo umano, 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 dei rifiuti;
 - lo stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
 - i centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
 - i pozzi perdenti e le fosse Imhoff o equivalenti sistemi di trattamento di acque reflue;
 - il pascolo e la stabulazione di bestiame che ecceda i centosettanta chilogrammi 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.

6. 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, interpodereale 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.
7. 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.
 - 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.
 - 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.
8. All'interno della zona di rispetto le attività agricole devono essere esercitate secondo le previsioni dei Piani di utilizzazione dei fertilizzanti e dei fitosanitari, di cui all'Allegato B del D.P.G.R. 11 dicembre 2006 n. 15/R. Il tutto come meglio specificato nel Piano di Utilizzo dei Fitofarmaci (PUFF).
9. Per ogni altra norma ed adempimento specifico per il pozzo PZ2 si rimanda a quanto contenuto nella Determina Dirigenziale del 29/10/2012 n. 765 con la quale la Regione Piemonte ha approvato la proposta di ridefinizione delle zone di rispetto delle captazioni idropotabili.

CAPO 2° TUTELA DELL'ASSETTO IDROGEOLOGICO

Art. **45** 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. Il ricorso all'innalzamento artificiale del piano campagna, al fine di evitare possibili coinvolgimenti di nuovi manufatti in fenomeni di inondazione, è permesso qualora sia accertato che tale intervento non provochi innalzamenti anomali del livello idrico nel corso di eventi di piena tali da provocare maggiori danni nelle aree adiacenti. Tali innalzamenti dovranno essere realizzati previa asportazione della vegetazione e recupero dello strato di terreno agrario".
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 (in elaborato G.0 "Schede monografiche"), 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 Decreto Ministeriale 17 gennaio 2018 e s.m.i : "Norme Tecniche per le Costruzioni" e istruzioni per l'applicazione della Circolare Ministero delle infrastrutture e dei trasporti 21 gennaio 2019, n. 7, dai risultati di indagini geotecniche e geologiche.
I risultati delle indagini, degli studi e dei calcoli geotecnici devono essere esposti in una "Relazione Geotecnica", che costituirà parte integrante degli elaborati progettuali e sarà firmata da professionisti abilitati. Nei casi in cui il Decreto Ministeriale 17 gennaio 2018 e s.m.i "Norme Tecniche per le Costruzioni" e istruzioni per l'applicazione della Circolare Ministero delle infrastrutture e dei trasporti 21 gennaio 2019, n. 7 prevede anche lo studio geologico, dovrà essere redatta una "Relazione Geologica" a firma di professionisti abilitati e parte integrante del progetto. Relazione Geologica e Relazione Geotecnica devono essere reciprocamente coerenti.
6. Le indagini sui corsi d'acqua devono sempre prevedere una "Relazione idrologica ed idraulica" che, partendo dai dati meteoroclimatici, geologici, geomorfologici del bacino, possa valutare la massima piena. Le relazioni tecniche dei progetti di regimazione devono essere corredate da "Relazioni Idrauliche" che dimostrino la compatibilità delle opere previste con gli episodi di

massima piena ipotizzati. Inoltre, nell'elaborazione di tali relazioni deve essere valutata la possibilità di mantenimento di eventuali zone di laminazione ove esse esistono.

7. 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 a seguito intervenuta adozione).

Art. **46** Classi di pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzo urbanistico

1. Il PRGC individua quelle porzioni di territorio che per caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e geotecniche del territorio presentano condizioni omogenee di pericolosità, indipendentemente dall'utilizzo antropico.
2. L'intero territorio comunale è suddiviso in zone, a ciascuna delle quali è stata fatta corrispondere una classe di pericolosità geomorfologica all'utilizzazione urbanistica attenendosi a quanto previsto dalla *"Circolare del Presidente della Giunta Regionale n°7/LAP, approvata in data 6 maggio 1996 - L.R. 5 dicembre 1977, n. 56, e successive modifiche ed integrazioni. Specifiche tecniche per l'elaborazione degli studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici"*
3. Le zone relative a ciascuna classe sono rappresentate sui seguenti elaborati grafici, che costituiscono parte integrante delle presenti Norme Tecniche di Attuazione:
TAVOLA G. 6 CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E DELL'IDONEITA' ALLA UTILIZZAZIONE URBANISTICA, alla scala 1: 10.000.
TAV. TVI Vincoli, tutele e limitazioni all'utilizzo urbanistico alla scala 1: 5.000 (sovrapposizione delle Classi con l'azonamento urbanistico del territorio comunale)
TAVOLA 6G "CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E DELL'IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA – Agg Nov. 2008 Gen. 2011 Ex Ufficio",redatta su base BDTre.
Nei casi di locale discrepanza tra gli elaborati Tavola G.6 e Tavola 6G, si applica la classificazione più cautelativa, a meno di dimostrabili errori materiali.
4. 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 contesto geologico locale, indipendentemente dal regime prescrittivo o normativo vigente sull'area interessata.
5. In tutte le classi permane comunque l'efficacia di tutte le norme vigenti, nazionali e regionali, di carattere geologico, geotecnico, idrogeologico ed idraulico.
6. Considerato che il Comune di Sizzano è stato inserito in Zona 4 di rischio sismico ai sensi della DGR n. 6 - 887 del 30.12.2019 e delle precedenti O.P.C.M. n. 3274/2003 e O.P.C.M. n. 3519/2006; se ne dovrà tener conto nella redazione delle indagini geologiche e geotecniche e nelle progettazioni strutturali.
7. Si richiama il contenuto di cui all'art. 18, comma 8 delle Norme di Attuazione del PAI.

Art. 47 Classe I

Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche. La realizzazione di interventi sia pubblici che privati è unicamente subordinata alla realizzazione di indagine geologica e geotecnica condotta secondo quanto prescritto dal D.M. 17/01/2018 ss.mm.ii.

1. Nella classe I rientrano le porzioni di territorio dove le condizioni geomorfologiche e geolitologiche, non sono condizionanti per l'utilizzo urbanistico, pur necessitando una progettazione mirata ad evitare l'ingenerarsi di problematiche di ordine geotecnico.
2. Rientrano in questa classe limitati settori della piana, ove la falda idrica non è prossima al livello del piano di campagna.
In tali settori la realizzazione di opere di nuova edificazione è ammissibile previa la realizzazione di analisi geognostiche.
3. La realizzazione delle opere di nuovi interventi edificativi tali da incidere sul suolo di fondazione è così subordinata all'esecuzione di indagini geologiche, geognostiche, geotecniche comprendenti:
 - esame geologico dell'area estesa ad un intorno adeguato;
 - esecuzione di prospezioni geognostiche atte ad evidenziare la situazione litostratigrafica e le attitudini geotecniche dei terreni affioranti;
 - esecuzione delle verifiche geotecniche fondamentali (verifiche di portanza, calcolo dei cedimenti);
 - indicazione delle eventuali opere atte a migliorare la risposta fondazionale, la regimazione delle acque di ruscellamento superficiale, lo smaltimento delle acque di infiltrazione;
 - Analisi specifico al riguardo della falda freatica, finalizzato ad accertare la fattibilità di eventuali corpi di fabbrica interrati.
4. La possibilità di realizzazione di eventuali corpi di fabbrica interrati è ammissibile solo alla luce delle indagini di cui sopra.

Art. 48 Classe II

Classe II - A

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica (aree pianeggianti o mediamente acclivi con terreni a caratteristiche geotecniche scadenti e variabili e locali difficoltà di drenaggio) possono essere agevolmente superate attraverso il rispetto di accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme d'attuazione ispirate al D.M. 17/01/2018 (o dalla vigente normativa in materia) e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, nè condizionarne la propensione all'edificabilità. Sarà opportuno effettuare in sede esecutiva opportuna indagine geologica e geotecnica condotta secondo quanto prescritto dal D.M. 17/01/2018 (o dalla vigente normativa in materia)

1. Nella classe II-A rientrano le porzioni di territorio dove le condizioni geomorfologiche, geolitologiche, determinano situazioni tali da condizionare l'utilizzo urbanistico, richiedendo una progettazione specificamente mirata ad evitare l'ingenerarsi di problematiche di ordine geotecnico.
2. Rientrano in questa classe settori subpianeggianti o localmente debolmente acclivi posti in corrispondenza degli alti terrazzi, anche prossimi a cigli di scarpata, ove sono presenti coltri superficiali argillose, caratterizzate da requisiti geotecnici scadenti.
In tali settori la realizzazione di opere di nuova edificazione è ammissibile solo nel caso in cui sia verificata con studi corredati da specifiche prove geognostiche atti ad accertare la compatibilità delle opere previste con l'assetto geomorfologico.
3. La realizzazione delle opere di nuovi interventi edificativi tali da incidere sul suolo di fondazione è subordinata all'esecuzione di indagini geologiche, geognostiche, geotecniche comprendenti:
 - esame geologico dell'area estesa ad un intorno adeguato;
 - esecuzione di prospezioni geognostiche atte ad evidenziare la situazione litostratigrafica e le attitudini geotecniche dei terreni affioranti;
 - esecuzione delle verifiche geotecniche fondamentali (verifiche di portanza, calcolo dei cedimenti e verifica di stabilità dei versanti);
 - indicazione delle eventuali opere atte alla stabilizzazione dei versanti, alla regimazione delle acque di ruscellamento superficiale, allo smaltimento delle acque di infiltrazione ed al recupero vegetazionale.
4. Le relazioni geologiche e geotecniche dovranno quindi esaminare prioritariamente le condizioni di stabilità naturale del pendio e quelle determinate dall'intervento, con particolare riferimento alla stabilità dei pendii di scavo dei riporti e delle opere di sostegno, ecc., soprattutto in relazione alla presenza di fenomeni di ruscellamento concentrato, di circolazione delle acque sotterranee e di terreni a mediocri caratteristiche geotecniche.
5. Ogni nuova edificazione dovrà inoltre puntualmente indicare le modalità di smaltimento delle acque meteoriche e presentare un progetto unitario di sistemazione esterna del lotto.
6. Nel caso siano presenti scarpate limitrofe a nuovi insediamenti in progetto, dovranno essere garantite adeguate fasce di rispetto (non inferiori almeno all'altezza della scarpata) dall'orlo della stessa.
Nel caso di aree in tale classe poste all'interno della fascia di rispetto allargata di captazioni idropotabili dovranno essere attuate tutte le verifiche affinché le opere di smaltimento delle acque meteoriche siano adeguatamente dimensionate ed allontanate dalle aree di rispetto.

Classe II - C

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica (aree pianeggianti o mediamente acclivi con terreni a caratteristiche geotecniche scadenti e variabili e locali difficoltà di drenaggio) possono essere agevolmente superate attraverso il rispetto di accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme d'attuazione ispirate al D.M. 17/01/2018 (o dalla vigente normativa in materia) e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, nè condizionarne la propensione all'edificabilità. Sarà opportuno effettuare in sede esecutiva opportuna indagine geologica e geotecnica condotta secondo quanto prescritto dal D.M. 17/01/2018 (o dalla vigente normativa in materia)

7. Nella classe II-C rientrano le porzioni di territorio dove le condizioni geomorfologiche, geolitologiche ed in particolare idrogeologiche, determinano situazioni tali da condizionare l'utilizzo urbanistico, richiedendo una progettazione specificamente mirata ad evitare l'ingenerarsi di problematiche di ordine geotecnico.
8. Rientrano in questa classe settori subpianeggianti o localmente debolmente acclivi posti in corrispondenza degli alti terrazzi, anche prossimi a cigli di scarpata, ove sono presenti coltri superficiali argillose, caratterizzate da requisiti geotecnici scadenti. Si tratta altresì di settori nei quali la superficie freatica può risultare occasionalmente prossima alla quota del piano di campagna, conseguentemente è esclusa la possibilità di realizzare corpi di fabbrica interrati. In tali settori la realizzazione di opere di nuova edificazione è ammissibile solo nel caso in cui sia verificata con studi corredati da specifiche prove geognostiche atti ad accertare la compatibilità delle opere previste con l'assetto geomorfologico.
9. La realizzazione delle opere di nuovi interventi edificativi tali da incidere sul suolo di fondazione è subordinata all'esecuzione di indagini geologiche comprendenti:
 - esame geologico dell'area estesa ad un intorno adeguato;
 - esecuzione di prospezioni geognostiche atte ad evidenziare la situazione litostratigrafica e le attitudini geotecniche dei terreni affioranti;
 - esecuzione delle verifiche geotecniche fondamentali (verifiche di portanza, calcolo dei cedimenti);
 - indicazione delle eventuali opere atte alla stabilizzazione dei versanti, alla regimazione delle acque di dilavamento superficiale, allo smaltimento delle acque di infiltrazione;
 - Analisi specifico al riguardo della falda freatica, finalizzato ad accertare le problematiche di ordine geotecnico capaci di influire sulle fondazioni.
10. Per gli edifici esistenti che dispongano di edifici interrati, l'utilizzo e l'accesso agli stessi deve richiamarsi alle specifiche disposizioni contenute nel Piano di Protezione Civile.

Classe II - D

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica (aree con possibilità di allagamento a basso battente d'acqua e bassa o nulla energia poste in aree di conoidi stabilizzate a seguito opere idrauliche realizzate ed in aree alla base della collina verso il centro abitato) possono essere agevolmente superate attraverso il rispetto di accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme d'attuazione ispirate al D.M. 17/01/2018 (o dalla vigente normativa in materia) e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, nè condizionarne la propensione all'edificabilità. Sarà opportuno effettuare in sede esecutiva opportuna indagine geologica e geotecnica condotta secondo quanto prescritto dal D.M. 17/01/2018 (o dalla vigente normativa in materia)

11. Nella classe II-D rientrano quindi le porzioni di territorio collocate al piede del versante collinare, dove le condizioni geomorfologiche, geolitologiche ed in particolare idrogeologiche, determinano situazioni tali da condizionare l'utilizzo urbanistico, richiedendo una progettazione specificamente mirata ad evitare l'ingenerarsi di problematiche di ordine geomorfologico o geotecnico.
Per la prevenzione dei problemi geomorfologici, si dovrà avere cura di attuare idonea regimazione idrica, al fine di non consentire l'influenza degli apporti di dilavamento del pendio, i quali possono avere significativa rilevanza in occasione di eventi parossistici.
In questo settore sono presenti spesse coltri superficiali limoso-sabbiose sciolte o molto sciolte, caratterizzate da requisiti geotecnici scadenti.

12. Si tratta altresì di settori nei quali la superficie freatica può risultare occasionalmente prossima alla quota del piano di campagna, conseguentemente è esclusa la possibilità di realizzare corpi di fabbrica interrati.
In tali settori la realizzazione di opere di nuova edificazione è ammissibile solo nel caso in cui sia verificata con studi corredati da specifiche prove geognostiche, atti ad accertare la compatibilità delle opere previste con l'assetto geomorfologico.
13. Le relazioni geologiche e geotecniche, nonché idrologiche ed idrauliche, dovranno esaminare prioritariamente le cause dell'allagamento e la possibilità di eliminazione dei problemi attraverso interventi locali di riassetto, con manutenzione delle opere esistenti e con modeste sopraelevazioni o sistemazioni idrauliche del reticolo idrografico minore, senza peggioramento delle condizioni idrologiche circostanti.
14. Più specificamente:
- non potranno essere realizzati piani interrati rispetto all'attuale piano campagna;
 - gli edifici dovranno essere realizzati prevedendo una sopraelevazione rispetto all'attuale piano campagna e posti ad una quota compatibile con la piena di riferimento di 100 anni per i rii e scolli minori e non dovranno determinare un incremento del rischio per gli edifici esistenti.
15. Ricapitolando, per la realizzazione delle opere di nuovi interventi edificativi tali da incidere sul suolo di fondazione è subordinata all'esecuzione di indagini geologiche comprendenti:
- esame geologico dell'area estesa ad un intorno adeguato;
 - esecuzione di prospezioni geognostiche atte ad evidenziare la situazione litostratigrafica e le attitudini geotecniche dei terreni affioranti;
 - esecuzione delle verifiche geotecniche fondamentali (verifiche di portanza, calcolo dei cedimenti e verifica di stabilità dei versanti);
 - indicazione delle eventuali opere atte alla stabilizzazione dei versanti, alla regimazione delle acque di ruscellamento superficiale, allo smaltimento delle acque di infiltrazione ed al recupero vegetazionale;
 - Analisi specifico al riguardo della falda freatica, finalizzato ad accertare le problematiche di ordine geotecnico capaci di influire sulle fondazioni.
16. Per gli edifici esistenti che dispongano di edifici interrati, l'utilizzo e l'accesso agli stessi deve richiamarsi alle specifiche disposizioni contenute nel Piano di Protezione Civile.

Art. **49** Classe III

Classe III - A

Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti (alvei attivi dei corsi d'acqua soggetti a dinamica idraulica di media / alta energia o comunque necessari per la laminazione delle piene. Versanti boscati in cui per elevata acclività e natura dei terreni, il bosco assolve fondamentale funzione di difesa del suolo e protezione dal dissesto idrogeologico). Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dalle norme vigenti.

1. Nella classe III-A sono compresi settori inedificati in cui le caratteristiche geomorfologiche non consentono un utilizzo urbanistico a scopi edificativi del suolo.
Sono aree con condizioni geomorfologiche assai sfavorevoli, in dipendenza di precarie condizioni di stabilità dei versanti o per l'azione diretta dei corsi d'acqua.
Sono inoltre ascritte a tale classe le aree interessate da dissesti gravitativi in atto.
2. Negli eventuali edifici isolati preesistenti sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico, quali interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo. La realizzazione di limitati ampliamenti è ammissibile solo nel caso in cui sia verificata la compatibilità con l'assetto geomorfologico.
3. Sono consentiti interventi di difesa idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti e di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente. E' inoltre ammessa la realizzazione di opere di interesse pubblico, non diversamente localizzabili (strade, linee elettriche, edifici per impianti tecnologici, fognature, acquedotti, ecc.).
4. Più nel dettaglio è consentita la realizzazione delle opere a seguito:
 - opere attinenti alle sistemazioni idrogeologiche, al regime ed all'utilizzazione delle acque, al consolidamento dei versanti. Tali opere dovranno essere progettate e realizzate secondo i criteri dell'ingegneria naturalistica, laddove è possibile.
 - Manutenzione ordinaria dei corsi d'acqua con pulizia degli alvei, delle tombinature e delle griglie;
 - Manutenzione straordinaria e nuove opere per la protezione delle sponde, quali argini, o per il regolare deflusso delle acque, quali briglie, al fine di garantire il libero deflusso nei tratti regimati e/o coperti già esistenti.
In particolare, si dovranno perseguire i seguenti scopi:
 - i. realizzare sezioni di deflusso regolari tali da consentire portate di piena con tempo di ritorno di 200 anni per T. Strona e 100 anni per i rii minori;
 - ii. sostenere e difendere le scarpate in materiali sciolti soggette ad erosione;
 - iii. eliminare o ampliare i tratti coperti a sezione insufficiente;
 - iv. consentire l'accesso pedonale, ed eventualmente carrabile, all'alveo dei corsi d'acqua al fine di permettere l'ispezione e la manutenzione delle opere di difesa.
 - v. stabilizzare le aree particolarmente acclivi con problemi di drenaggio acque.
 - opere pubbliche non altrimenti localizzabili riferibili a:
 - i. viabilità,
 - ii. produzione e trasporto di energia elettrica e telecomunicazioni;
 - iii. impianti di depurazione acque;
 - iv. pozzi o captazioni sorgentizie.
 - attività estrattiva autorizzata ai sensi di legge ed interventi ad essa accessori,
 - strade agro-silvo-pastorali chiuse al traffico e di larghezza non superiore a 4.00 m da ciglio a ciglio;
 - utilizzo agricolo del terreno, nei termini previsti dalle norme relative alla gestione del patrimonio forestale;
 - utilizzo per il tempo libero, previa verifica dei limiti imposti dalle caratteristiche dell'area nei confronti della pubblica incolumità delle persone e della stabilità e durata dell'intervento; tali opere saranno ammesse in tale classe solo se non altrimenti localizzabili.
 - quanto previsto dal 3° comma art. 27 della L.R. 56 /77 e succ. modifiche ed integrazioni.
 - le opere previste dal Piano Territoriale e quelle abbiano conseguito dichiarazione di pubblica utilità.

5. In conformità a quanto indicato nelle N.T.A. del P.A.I., per quanto attiene alle attività agricole ubicate in classe IIIA, in assenza di alternative praticabili, è possibile, qualora le condizioni di pericolosità dell'area lo consentano, la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale. Tali edifici dovranno risultare non altrimenti localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola, e la loro fattibilità verificata ed accertata da opportune indagini geologiche, idrogeologiche e geognostiche dirette di dettaglio, in ottemperanza a quanto previsto dalla circolare 16/URE e dal D.M. 11/03/88.
6. La possibilità, comunque, di nuove costruzioni agricole, nuove opere pubbliche altrimenti non localizzabili e di utilizzi per attività dedicate al tempo libero, come indicato al punto 6.2 della Circ 7/Lap, alla quale si rimanda per il dettaglio, è sempre subordinata al vincolo di inedificabilità in zone di dissesto in atto o incipiente.
7. La realizzazione delle opere descritte deve rispettare le condizioni a seguito indicate:
 - i. Vengano rispettate le norme riportate agli artt. 13 e 14 della N.d.A. del P.A.I.;
 - ii. Vengano rigorosamente rispettati i dettami del D.M. 11/03/88 come indicato per la Classe II;
 - iii. I progetti siano sempre accompagnati da:
 - Piani di smaltimento delle acque di scolo con indicati i recapiti finali
 - Verifica e/o valutazione di impatto ambientale
 - Piano di manutenzione delle opere.
8. La realizzazione degli interventi consentiti è subordinata all'esecuzione di indagini comprendenti:
 - esame geologico ed idraulico dell'area estesa ad un intorno adeguato al fine di definire la tendenza evolutiva del corso d'acqua e l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche;
 - indicazione delle eventuali opere di difesa idraulica;
 - esecuzione di prospezioni geognostiche atte ad evidenziare la situazione litostratigrafica e le attitudini geotecniche dei terreni affioranti;
 - esecuzione delle verifiche geotecniche fondamentali (verifiche di portanza, calcolo dei cedimenti e verifica di stabilità dei versanti presenti all'intorno).

Classe III – B-2

Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio (fasce spondali e relative conoidi soggette a dinamica idraulica di medio-alta energia non protette o difese da opere non adeguate, poste in parte interne di conoidi) sono tali da imporre in ogni caso interventi di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico, quali a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di risanamento conservativo, ecc.. A seguito della realizzazione delle opere sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti. Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dalle norme vigenti

9. Nella classe rientrano essenzialmente limitati settori dell'abitato di Sizzano, potenzialmente soggetti a fenomeni di dinamica idrica dei tributari che discendono il versante collinare. Nell'ambito della normativa proposta dalla Circolare N° 7/LAP, tenendo conto delle condizioni di pericolosità rilevata e alle opere di sistemazione idrogeologica presenti e a quelle ipoteticamente realizzabili, si è ritenuto opportuno inserire tali settori, nell'ambito della sottoclasse 3-B-2 di cui si illustrano a seguito le problematiche.
10. Per proteggere e difendere le aree in questione da tali fenomeni è prevedibile la realizzazione di nuove opere di difesa fluviale o la miglior manutenzione di quelle esistenti, come deriva dai cronoprogrammi già redatti per il PRGC 2011, i quali restano pertanto validi.
11. **Allo stato attuale**, in assenza delle opere di riassetto e sistemazione idraulica, nell'ambito di queste aree sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico, quali: la ristrutturazione edilizia, la manutenzione ordinaria e straordinaria, il risanamento conservativo,

gli interventi finalizzati ad una più razionale fruizione degli edifici esistenti, comprendenti adeguamenti igienico-funzionali, ecc.

Sono consentiti inoltre interventi mirati al consolidamento o al riassetto geologico per la messa in sicurezza dei siti, le opere di recupero ambientale e di sistemazione morfologica, aree verdi, strade d'accesso, ecc.

E' inoltre ammessa l'attuazione di opere di interesse pubblico, non diversamente localizzabili (strade, linee elettriche, edifici per impianti tecnologici, fognature, acquedotti, ecc.).

Non è consentita la realizzazione di parcheggi.

12. **Allo stato finale**, dopo la realizzazione degli interventi di riassetto del territorio, sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti.

Prescrizioni

13. La realizzazione degli interventi consentiti è subordinata all'esecuzione di indagini finalizzate alla verifica della compatibilità delle opere con l'assetto geomorfologico e idraulico, comprendenti:
- esame geomorfologico ed idraulico al fine di definire l'incidenza dei manufatti sulla tendenza evolutiva del corso d'acqua e sui deflussi idrici, con indicazione delle eventuali opere di difesa idraulica da realizzare;
 - verifica dell'assenza di interferenze negative con il regime delle falde idriche;
 - caratterizzazione geotecnica dei terreni.
14. Ogni intervento antropico dovrà assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale.

Art. **50** Carico antropico

1. Con riferimento alla D.G.R. 07/04/2014, n. 64-7417, nelle classi terze, il concetto di “incremento del carico antropico” è chiaramente 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 gli interventi urbanistico edilizi che generano un aumento, non momentaneo ma stabile nel tempo, di presenza umana a fini abitativi, lavorativi e per l'utilizzo di servizi*”. Richiamandosi al punto 7.1 della PARTE II, sono descritti puntualmente le situazioni che non comportano incremento del carico antropico e quelle che invece comportano incremento del carico antropico (eventualmente anche modesto come indicato al punto b), come a seguito definito. (si rimanda anche a nota N.B. in coda al presente articolo)
2. **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 IIIb3 e IIIb4 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 qualora ciò non costituisca nuove ed autonome unità abitative.
3. **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
4. **C. Costituiscono 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.;
5. Conseguentemente, gli interventi ammessi allo stato attuale e quelli a seguito dell'attuazione degli interventi di mitigazione del rischio sono quelli riassunti in allegata tabella (estratta da CAP. 7, Parte II, Allegato A della D.G.R. 07/04/2014, n. 64-7417.

INCREMENTO DEL CARICO ANTROPICO IN RELAZIONE ALLE POSSIBILITÀ DI RIUSO ED EVENTUALE INCREMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE PER USO RESIDENZIALE						
CLASSE DI PERICOLOSITA'	IIIb2		IIIb3		IIIb4	
TIPO DI INTERVENTO	A	P	A	P	A	P
Manutenzione ordinaria	•	•	•	•	•	•
Manutenzione straordinaria	•	•	•	•	•	•
Restauro e risanamento conservativo	• senza cambio di destinazioni d'uso	•	• senza cambio di destinazioni d'uso	•		• senza cambio di destinazioni d'uso
Adeguamento igienico funzionale	• max 25 mq	•	• max 25 mq	• max 25 mq		• max 25 mq
Ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione	Senza frazionamento			•		
	Con frazionamento			• solo a seguito degli approfondimenti di cui al paragrafo 6 della parte I al presente Allegato		
Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione	Senza frazionamento			•		
	Con frazionamento			• solo a seguito degli approfondimenti di cui al paragrafo 6 della parte I al presente Allegato		
Recupero dei sottotetti esistenti ai sensi della l.r. 21/98	• no nuove unità abitative	•	• no nuove unità abitative	•		• no nuove unità abitative
Ampliamento in pianta		•		• max 20% o 200 mc, no nuove unità abitative		
Ampliamento in sopraelevazione	• solo per problematiche idrauliche e con dismissione P.T.	•	• solo per problematiche idrauliche e con dismissione P.T.	•		• no nuove unità abitative
Demolizione	•	•	•	•	•	•
Sostituzione edilizia		•		• con eventuali ampliamenti non superiori al 20% per un massimo di 200 mc		
Nuova costruzione		•				
Ristrutturazione urbanistica		•				
Cambio di destinazione d'uso		•		• solo a seguito degli approfondimenti di cui al paragrafo 6 della parte I al presente Allegato		
Cambi d'uso funzionali che non aumentano il carico antropico (ad es. box, magazzini, parcheggi, etc...)		•		•		•

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

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

• = Intervento ammesso

6. Relativamente alle applicazioni dell'art. 31 ex L.R. 56/77 ben espresse al punto 7 della PARTE I della D.G.R. 07/04/2014, n. 64-7417, si evidenzia che successivamente lo stesso è stato abrogato con la L.R. n° 3 del 11/03/2015. Per sopperire al vuoto normativo così determinatosi,

con successiva D.G.R. n° 18-2555 del 09/12/2015, la Regione Piemonte ha infine disposto che *“Per le opere d’interesse pubblico riguardanti le infrastrutture lineari o a rete e relative opere accessorie riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, le norme del PRG devono contenere indicazioni specifiche circa la tipologia di opere ammesse e, eventualmente, le modalità per la loro attuazione. Pertanto, nelle fasi di approvazione o autorizzazione delle opere, non verrà rilasciato parere regionale in merito in quanto già definito dalle norme del PRG”*.

7. Si è cercato di ottemperare a quanto richiesto, prevedendosi nella tabella a seguito indicata le tipologie di opere d’interesse pubblico ammesse nelle classi geologiche sfavorevoli e nelle aree in dissesto.

Condizioni per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubbliche in aree ascritte alla CLASSE III di pericolosità geomorfologica o in aree di dissesto		
Pericolosità / Dissesto	Opere ammesse	Condizioni per la realizzazione opere
IIIA	Opere a rete (acquedotti, fognature, reti elettriche interrato o aeree, tralicci, cabine, eventuali strade e piste al servizio di infrastrutture a rete); piste agro-silvo-pastorali	La progettazione delle opere deve in primo luogo motivare l'assenza di soluzioni percorribili per la realizzazione delle stesse in aree non gravate da tale pericolosità geomorfologica. La progettazione delle opere indicate deve essere accompagnata da approfondite indagini geologiche atte a mitigare gli effetti della dinamica geomorfologica e ad evitare che la realizzazione degli interventi susciti l'aggravamento delle condizioni di pericolosità, con particolare attenzione alle strategie da attuarsi per la salvaguardia della popolazione.
IIIB2 (in assenza di interventi di mitigazione del rischio)	Opere a rete (acquedotti, fognature, reti elettriche interrato o aeree, tralicci, cabine, eventuali strade e piste al servizio di infrastrutture a rete); piste agro-silvo-pastorali	La progettazione delle opere deve in primo luogo motivare l'assenza di soluzioni percorribili per la realizzazione delle stesse in aree non gravate da tale pericolosità geomorfologica. La progettazione delle opere indicate deve essere accompagnata da approfondite indagini geologiche atte a mitigare gli effetti della dinamica geomorfologica e ad evitare che la realizzazione degli interventi susciti l'aggravamento delle condizioni di pericolosità, con particolare attenzione alle strategie da attuarsi per la salvaguardia della popolazione. Deve essere in particolare escluso l'insorgere di nuove interferenze negative sull'edificato

8. Per gli edifici esistenti ricadenti in CLASSE III che dispongano di edifici interrati, l'utilizzo e l'accesso agli stessi deve richiamarsi alle specifiche disposizioni contenute nel Piano di Protezione Civile.

9. Relativamente alle prescrizioni poste dai dissesti censiti nel P.A.I. (codici di dissesto EeA, EbA, EmA), sino alla realizzazione degli interventi di mitigazione del rischio, si dovrà far riferimento all'Art. 9 della N.d.A. del P.A.I. ai seguenti punti:
- Dissesti EeA: punto 5;
 - Dissesti EbA: punto 6;
 - Dissesti EmA: punto 6bis.

N.B.

Con riferimento alla definizione di "INCREMENTO CARICO ANTROPICO", si rimarca che la L.R. 7 del 31/05/2022 (vedasi ART. 4) prevede innovazioni rispetto a quanto previsto dalla precedente D.G.R. 07/04/2014, n. 64-7417, con indicazioni meno restrittive. In ogni caso si è scelto di richiamarsi, nella stesura della presente normativa geologica, a quanto previsto dalla D.G.R. 07/04/2014, n. 64-7417, in attesa di successivi chiarimenti relativamente all'ultimo disposto normativo, anche in relazione a ricorsi in essere, seppur non specificamente a carico dell'articolo richiamato.