



**REGIONE PIEMONTE  
PROVINCIA DI NOVARA  
COMUNE DI CAVAGLIETTO**



# **PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE**

## **RIELABORAZIONE PARZIALE**

**EX ART. 15, COMMA 15, L.R. N°56/77**

**APPROVATO CON D.G.R. n°50-8661 del 29 marzo 2019**

**ESTENSORE DEL PRGC: Studio Associato Architetti Zapelloni**

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE ALLEGATO C**

**ESTENSORE DELLA  
RIELABORAZIONE  
Arch. Gian Carlo PAGLIA**

**IL SINDACO  
Arch. Laura LANARO**

**IL SEGRETARIO  
Dott.ssa Dorella LORENZI**

**IL RESPONSABILE  
DEL PROCEDIMENTO  
Geom. Marco BORDIN**

**STUDIO ASSOCIATO  
ARCHITETTI PAGLIA**

via Per Cuceglio, 5 - 10011 Agliè (TO)  
via G. Gropello, 4 - Torino  
tel. 0124.330136  
[www.architettipaglia.it](http://www.architettipaglia.it)



# INDICE

## CAPITOLO 1°

### NORME GENERALI

|           |   |         |
|-----------|---|---------|
| Art. 1.1  | Elaborati del PRGC                              | pag. 3  |
| Art. 1.2  | Finalità  | pag. 5  |
| Art. 1.3  | Attuazione                                      | pag. 6  |
| Art. 1.4  | Parametri urbanistici                           | pag. 7  |
| Art. 1.5  | Tipi di intervento                              | pag. 12 |
| Art. 1.6  | Delimitazioni di proprietà                      | pag. 14 |
| Art. 1.7  | Recinzioni, distacchi, sistemazioni del terreno | pag. 15 |
| Art. 1.8  | Accessi alle autorimesse                        | pag. 16 |
| Art. 1.9  | Sottotetti                                      | pag. 17 |
| Art. 1.10 | Norme per il recupero funzionale dei rustici    | pag. 18 |
| Art. 1.11 | Classificazione delle opere di urbanizzazione   | pag. 20 |
| Art. 1.12 | Commercio al dettaglio in sede fissa            | pag. 21 |

## CAPITOLO 2°

### NORME RELATIVE ALLE AREE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

|          |  |         |
|----------|--|---------|
| Art. 2.1 | Norme generali per le aree a destinazione prevalentemente residenziale   | pag. 25 |
| Art. 2.2 | stralcio in sede di Rielaborazione parziale del PRGC                     |         |
| Art. 2.3 | stralcio in sede di Rielaborazione parziale del PRGC                     |         |
| Art. 2.4 | Nucleo di antica formazione  | pag. 28 |
| Art. 2.5 | Aree a capacità insediativa esaurita                                     | pag. 33 |
| Art. 2.6 | Aree residenziali di completamento - ampliamento                         | pag. 37 |
| Art. 2.7 | Aree residenziali di espansione a nuova edificazione sottoposte a P.E.C. | pag. 40 |
| Art. 2.8 | Aree a verde privato   | pag. 43 |

## CAPITOLO 3°

### NORME RELATIVE ALLE AREE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA

|          |  |         |
|----------|--|---------|
| Art. 3.1 | Norme generali per le aree a destinazione prevalentemente produttiva | pag. 45 |
| Art. 3.2 | Aree per attività produttive esistenti e confermate                  | pag. 48 |

## CAPITOLO 4°

### NORME RELATIVE ALLE AREE AGRICOLE

|          |   |         |
|----------|---|---------|
| Art. 4.1 | Aree destinate a produzione agricola                      | pag. 51 |
| Art. 4.2 | stralcio in sede di Rielaborazione parziale del PRGC      |         |
| Art. 4.3 | Bassi fabbricati in aree agricole                         | pag. 56 |
| Art. 4.4 | Fabbricati rurali non utilizzati                          | pag. 57 |
| Art. 4.5 | Aree agricole di rilocalizzazione                         | pag. 58 |
| Art. 4.6 | Aziende agricole ed edifici rurali esistenti nell'abitato | pag. 59 |
| Art. 4.7 | Serre   | pag. 60 |

**CAPITOLO 5°****NORME RELATIVE ALLE AREE A DESTINAZIONE PUBBLICA O DI INTERESSE PUBBLICO,  
ALLE AREE E FASCE DI RISPETTO, E AI VINCOLI AMBIENTALI.**

|            |   |         |
|------------|---|---------|
| Art. 5.1   | Aree di salvaguardia pozzi dell'acquedotto                                  | pag. 63 |
| Art. 5.2.1 | Fasce di rispetto dalle infrastrutture stradali                             | pag. 65 |
| Art. 5.2.2 | Fasce di rispetto dalle infrastrutture cimiteriali                          | pag. 67 |
| Art. 5.3   | Aree destinate a servizi sociali e attrezzature pubbliche o di uso pubblico | pag. 68 |
| Art. 5.4   | Aree destinate alla viabilità   | pag. 70 |
| Art. 5.5   | Area per impianto di depurazione  | pag. 71 |
| Art. 5.6   | Deroghe   | pag. 72 |
| Art. 5.7   | Fascia di rispetto dei fontanili  | pag. 73 |
| Art. 5.8   | Rete Ecologica  | pag. 74 |
| Art. 5.9   | Piano Paesistico  | pag. 75 |
| Art. 5.10  | Fascia di rispetto dai corsi d'acqua  | pag. 76 |
| Art. 5.11  | Beni architettonici vincolati (D.Lgs 42/04 – Parte II)                      | pag. 77 |
| Art. 5.12  | Territori coperti da boschi (D.Lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lett. g)      | pag. 79 |
| Art. 5.13  | Aree spondali vincolate (D.Lgs. 42/04, art.142, lett. c)                    | pag. 80 |
| Art. 5.14  | Zone gravate da usi civici (D.Lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lett. h)       | pag. 81 |
| Art. 5.15  | Prescrizioni sovraordinate da PPR   | pag. 82 |
| Art. 5.16  | Aree di ricarica degli acquiferi profondi                                   | pag. 83 |

**CAPITOLO 6°****NORME GEOLOGICHE RELATIVE AI CRITERI DA SEGUIRE  
NELLA PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE DI OPERE SUL TERRITORIO COMUNALE**

|          |   |         |
|----------|---|---------|
| Art. 6.1 | Obbligatorietà del rispetto dei vincoli             | pag. 85 |
| Art. 6.2 | Aree nella tavola di idoneità geologica classe I    | pag. 88 |
| Art. 6.3 | Aree nella tavola di idoneità geologica classe II   | pag. 89 |
| Art. 6.4 | Aree nella tavola di idoneità geologica classe IIIA | pag. 91 |
| Art. 6.5 | Aree nella tavola di idoneità geologica classe IIIB | pag. 95 |

**CAPITOLO 1°****NORME  
GENERALI****Art. 1.1****Elaborati del PRGC****1**

Il nuovo PRGC, redatto secondo i disposti della L.R. 56/77 e s.m.i., è costituito dai seguenti elaborati che sostituiscono ed annullano gli elaborati del PRGC approvati con D.G.R. n. 30/22195 del 18/01/1993:

- All. A Delibera programmatica;
- All. B Relazione illustrativa (con verifica di coerenza al PPR);
- All. C Norme Tecniche di Attuazione;
- All. D Scheda quantitativa dei dati urbani;
- All. E Valutazione compatibilità ambientale;
- All. F Analisi del patrimonio edilizio di antica formazione;
- All. G Relazione illustrativa integrativa del Piano Commerciale;
- Tav. 1 Cartografia I.G.M. (scala 1:25.000);
- Tav. 2 Destinazioni d'uso in atto (scala 1:5.000);
- Tav. 3 Destinazione suolo fini agricoli (scala 1:5.000);
- Tav. 4 Urbanizzazioni – rete delle viabilità (scala 1:5.000);
- Tav. 5 Urbanizzazioni – rete acquedotto (scala 1:5.000);
- Tav. 6 Urbanizzazioni – illuminazione pubblica (scala 1:5.000);
- Tav. 7 Urbanizzazioni – rete fognaria (scala 1:5.000);
- Tav. 8 Urbanizzazioni – rete gas metano (scala 1:5.000);
- Tav. 9 Inquadramento comuni contermini (scala 1:25.000);
- Tav. 10 Azzonamenti e vincoli con P.T.P. (scala 1:5.000);
- Tav. 11 Azzonamenti e vincoli (scala 1:2000);
- Tav. 12a Nucleo di antica formazione: classificazione del tessuto edilizio (scala 1:1000);
- Tav. 12b Nucleo di antica formazione: interventi edilizi ammessi (scala 1:1.000);
- Tav. 13 Azzonamenti e vincoli con sovrapposizione della Carta di Sintesi (scala 1:5.000);
- Tav. 14 Azzonamenti e vincoli con zona di insediamento commerciale (scala 1:5.000);
- Elab. Relazione geologico-tecnica;
- Elab. Note integrative a seguito delle osservazioni avanzate dall'A.R.P.A.;

- Elab. Relazione geologico-tecnica ai sensi dell'art. 14 L.R. 56/77;
- All. 1 Normativa geologica;
- All. 2 Schede S.I.C.O.D.;
- All. 3 Scede dei dissesti;
- All. 5 Dinamica esondativa alluvione maggio 2002 – segnalazione danni;
- All. 6 Studio Idrodinamico di dettaglio;
- All. 7 Cronoprogramma degli interventi di riassetto;
- Tav. 1 Carta geolitologica, geomorfologica e dei dissesti (scala 1:10.000);
- Tav. 2 Carta geoidrologica e della caratterizzazione litotecnica (scala 1:10.000);
- Tav. 3 Rilievo freatimetrico e con arre a bassa soggiacenza (scala 1:10.000);
- Tav. 4 Carta della dinamica fluviale e del reticolo idrografico (scala 1:10.000);
- Tav. 5 Carta dell'acclività (scala 1:10.000);
- Tav. 6 Carta delle opere idrauliche censite (scala 1:10.000);
- Tav. 7 Estratto: progetto di piano stralcio per l'assetto idrogeologico - P.A.I. (scala 1:10.000);
- Tav. 8 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (scala 1:10.000);
- Tav. 9 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (scala 1:5.000);
- Tav. 10 Censimento aree con richiesta danni (scala 1:5.000);
- Tav. 11 Carta particolareggiata del reticolo idrografico minore (scala 1:5.000);
- Elab. Valutazione di compatibilità con il vigente Piano di classificazione acustica.

**Art. 1.2****Finalità**

---

**1**

Il PRG è lo strumento che nell'ambito delle leggi nazionali e regionali vigenti in materia disciplina tutti gli interventi di uso, tutela e trasformazione del suolo.

**2**

Coerentemente con quanto citato nella deliberazione programmatica il presente è uno strumento di pianificazione, programmazione e coordinamento di ogni intervento al fine di garantire la giusta evoluzione nel soddisfacimento del fabbisogno e nel rispetto della ricchezza comune che sono la terra e le acque.

**Art. 1.3****Attuazione**

---

**1**

L'attuazione di quanto ammesso avviene in porzioni di territorio in cui è possibile l'intervento singolo condizionato al rilascio di semplice permesso di costruire da parte del responsabile del settore tecnico, al deposito di Denuncia di Inizio Attività e in porzioni in cui il permesso di costruire deve essere organicamente inserito in un quadro più vasto rappresentato dagli strumenti urbanistici esecutivi.

**2**

Le cartografie di PRGC individuano e distinguono le singole porzioni di territorio alle quali fanno riferimento le norme tecniche come di seguito specificate.

**3**

In considerazione della ridotta dimensione comunale, le indicazioni relative all'azzonamento ed ai vincoli di piano si limitano alle porzioni di territorio oggetto di trasformazioni, puntualmente riportate nella tavola di "Azzonamenti e vincoli".

**4**

La restante parte del territorio comunale, rappresentata nella tavola "Destinazione del suolo a fini agricoli" costituisce indipendentemente dalle indicazioni riportate, la zona agricola di piano ed è normata dalle disposizioni contenute nel successivo articolo 4.1.

**5**

Ai fini di un corretto uso del suolo, le prescrizioni geologiche e i relativi elaborati prevalgono sulle previsioni cartografiche e normative di natura urbanistica.

**6**

Per quanto non riportato o in contrasto, valgono le disposizioni del Testo Unico dell'Edilizia di cui al DPR 06-06-2001 n.380.

**Art. 1.4****Parametri urbanistici****1**

Ai fini dell'attuazione del Piano Regolatore Generale e dell'applicazione delle norme contenute nel presente fascicolo valgono i seguenti indici:

**▪ St ▶ Superficie territoriale [mq]**

È l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati, comprendente le superfici fondiarie (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie quali gli spazi pubblici e indotte esistenti e/o previste;

**▪ SF ▶ Superficie fondiaria [mq]**

È la superficie della porzione di territorio asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati, al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

Qualsiasi sia l'intervento che l'operatore intenda realizzare, esso, se è afferente alla superficie fondiaria, dovrà sempre essere rapportato al totale della superficie fondiaria accorpabile senza soluzione di continuità, su cui l'operatore abbia titolo;

**▪ Sul ▶ Superficie utile linda della costruzione [mq]**

La superficie utile linda, misurata in metri quadrati, è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani – entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso – delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.

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

- a) ai "bow window" ed alle verande;
- b) ai piani di calpestio dei soppalchi.

Sono escluse le superfici relative:

- c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;
- d) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;
- e) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;
- f) ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;
- g) ai cavedi.

**▪ Sun ▶ Superficie utile netta della costruzione [mq]**

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

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

**▪ Ut ▶ Indice di utilizzazione territoriale [mq/mq]**

L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto tra la superficie utile linda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale (Ut = Sul/St): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie linda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie

territoriale (mq/mq);

- **Uf ▶ Indice di utilizzazione fondiaria [mq/mq]**

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

- **It ▶ Indice di densità edilizia territoriale [mc/mq]**

L'indice di densità edilizia territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale ( $It = V/St$ ): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (mc/mq);

- **If ▶ Indice di densità edilizia fondiaria [mc/mq]**

L'indice di densità edilizia fondiaria è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria ( $If = V/Sf$ ): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (mc/mq);

- **Sc ▶ Superficie coperta della costruzione [mq]**

La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati (mq), della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.

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

- **Rc ▶ Rapporto di copertura [%]**

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

- **Hf ▶ Altezza delle fronti della costruzione [m]**

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

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

L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile – ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili – con esclusione dei volumi tecnici. Sono valide le seguenti definizioni:

a) volumi tecnici: sono volumi tecnici quelli destinati a contenere impianti aventi rapporto di strumentalità necessaria con il godimento degli immobili e per la loro utilizzazione quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiere, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative;

b) sottotetti: si intendono per sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici compresi nella sagoma di copertura; sono abitabili quando l'altezza media interna degli spazi ad uso abitazione (cucina, stanze di soggiorno, da letto, studio) verifica un minimo di metri 2,70 e per gli spazi accessori (bagni, posto cottura, verande, tavernette) e di servizio (corridoi, disimpegni in genere, lavanderie, spogliatoi, guardaroba, ripostigli) verifica un minimo di metri 2,40; in ogni caso non è consentita ai fini abitativi, in alcun punto, una altezza tra pavimento e soffitto inferiore a metri 1,80 al netto di eventuali elementi strutturali; eventuali spazi di altezza minore ai minimi devono essere chiusi

mediante opere murarie o arredi fissi consentendone l'uso come spazio di servizio; sono fatte salve le norme per i sottotetti esistenti di cui alla Legge Regionale n.21 del 06/08/1998 e circolare PGR 25/01/99 n.1/PET.

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

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

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

Dal computo dell'altezza delle fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiere, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

- **H ▶ Altezza della costruzione [m]**

L'altezza della costruzione, misurata in metri (m), è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi della procedura definita nel punto "(Hf) altezza dei fronti della costruzione".

Sono escluse dal calcolo dell'altezza particolari tipi di costruzioni quali serbatoi d'acqua, silos, attrezzature agricole, torri di raffreddamento o simili in insediamenti produttivi, antenne tralicci, altane, campanili o simili.

- **Np ▶ Numero dei piani della costruzione [n]**

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

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

- **V ▶ Volume della costruzione [mc]**

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

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

Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al precedente punto "Hf Altezza delle fronti della costruzione".

Ai fini della verifica del rispetto degli indici di fabbricabilità del Piano Regolatore Generale

sono esclusi dal computo del volume:

- i piani sottotetto con rapporto aeroilluminometrico inferiore a 1/8 e con altezza media utile interna inferiore a metri 2,70 calcolata come rapporto tra il volume reale interno e la superficie utile netta interna, ed i piani interrati (questi ultimi purché con intradosso del solaio di copertura non sporgente fuori terra più di metri 1,20) destinati ad usi annessi alla residenza e che non prevedano presenza continuativa di persone;
- gli ingressi, i volumi tecnici ed i vani scala e ascensori ricavati al piano terra di edifici a "pilotis", purché con altezza netta utile non superiore a metri 2,60;
- i volumi delle autorimesse fuori terra, in edifici di abitazione limitatamente a 40 metri cubi per ogni alloggio.

Sono invece compresi nel computo del volume:

- i piani interrati destinati a laboratori, uffici, magazzini, sala riunione, ed in generale locali a destinazione non residenziale che prevedono la permanenza, anche discontinua di persone;
- i piani interrati destinati ad usi annessi alla residenza e che non prevedano presenza continua di persone, qualora l'intradosso del solaio di copertura sporga più di metri 1,20: in questo caso il computo è limitato alla quota parte di volume fuori terra.

#### ▪ **Df ▶ Distanza tra Fabbricati [m]**

Le distanze di cui al presente punto sono misurate in metri (m) e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.

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

La distanza fra due fabbricati è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro.

#### ▪ **Dc ▶ Distanza dai confini [m]**

Le distanze di cui al presente punto sono misurate in metri (m) e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.

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

La distanza di un edificio da un confine è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro.

#### ▪ **Ds ▶ Distanza da strade [m]**

Le distanze di cui al presente punto sono misurate in metri (m) e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.

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

La distanza di un edificio da una strada è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro.

#### ▪ **Sm ▶ Sagoma massima**

La sagoma massima di un edificio indica con vincolo topograficamente definito, il perimetro massimo della superficie copribile.

**2**

Le misure di densità territoriale (It) e fondiaria (If), dell'indice di utilizzazione territoriale (Ut) e fondiaria (Uf), della superficie utile lorda (Sul), del rapporto di copertura (Rc), dell'altezza (H) sono a tutti gli effetti misure massime ammesse; le misure delle distanze dalle strade (Ds), dai confini (Dc), tra fabbricati (Df) sono da intendere come misure minime prescritte. Tali misure non si applicano agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento, di ristrutturazione edilizia, che non comportino alterazioni dei volumi esistenti né aumenti delle superfici utili esistenti.

**Art. 1.5****Tipi di intervento****1**

Il Piano Regolatore Generale stabilisce i tipi di intervento edilizio attuabili sul territorio e sugli organismi edilizi, in relazione alla tipologia di area urbanistica, alle caratteristiche degli edifici e alle limitazioni operative imposte da ragioni di sicurezza e di salvaguardia ambientale.

**2**

I tipi di intervento edilizi previsti dal PRG sono quelli definiti dall'articolo 3 del DPR 380/01:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia, nella quale sono compresi anche:
  - gli incrementi di superficie utile linda all'interno della sagoma edilizia preesistente, sia per ampliamento degli orizzontamenti, sia per il riuso di vani accessori e rustici;
  - la demolizione senza ricostruzione e, comunque, la riduzione volumetrica, ove non siano escluse da specifiche disposizioni di tutela architettonica;
  - un modesto innalzamento delle coperture, comunque non superiore a metri 1,00, per quanto strettamente necessario a raggiungere l'altezza interna media di metri 2,40 dei locali sottotetto ai fini del loro recupero abitativo ex LR 21/1998 e fatte salve eventuali disposizioni inibitorie o limitative dettate a tutela di edifici e contesti di pregio storico-architettonico;
- e) nuova costruzione;
- f) ristrutturazione urbanistica.

Nell'ambito della "nuova costruzione", il PRG riconosce anche gli interventi di sostituzione edilizia, così come definiti al successivo comma 4.

Il cambio di destinazione d'uso costituisce intervento autonomo, che può associarsi a qualsiasi degli interventi edilizi di cui alle precedenti lettere, secondo i disposti del comma 5.

**3**

Le norme di area o altre disposizioni particolari possono imporre specifiche restrizioni o condizioni attuative delle opere edilizie; tali prescrizioni, ancorché limitative dell'operatività ammessa per ciascun tipo di intervento, non configurano fattispecie diverse da quelle univocamente definite all'articolo 3 del DPR 380/2001, ma sono dettate in relazione a specifiche esigenze di sicurezza idraulica e geologica o al riconoscimento di valenze architettoniche e paesaggistiche che devono essere oggetto di tutela.

**4**

La sostituzione edilizia è un intervento di integrale demolizione dell'immobile esistente e di sua contestuale o successiva ricostruzione, anche con diversa sagoma e con diverso posizionamento, tale per cui la sovrapposizione dell'impronta a terra dell'edificio in progetto e di quella preesistente sia inferiore al 50%.

Tale intervento, ove ammesso dalla cartografia di PRG, deve essere effettuato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) la ricostruzione deve avvenire a parità di superficie utile, alle consistenze edilizie ricostruite possono comunque sommarsi quelle consentite da eventuali ulteriori facoltà

- edificatorie previste dal PRG sulla zona urbanistica entro la quale ricade il fabbricato oggetto di intervento;
- b) la superficie coperta e l'altezza del nuovo edificio devono rispettare quelle previste dalle norme di PRG relative alla zona urbanistica entro la quale ricade il fabbricato oggetto di intervento;
  - c) nella ricostruzione devono essere rispettate le distanze dai fabbricati, dai confini, dalle strade, dalle infrastrutture e dagli elementi territoriali vincolati, così come definiti dalle presenti N.T.A.;
  - d) l'intervento deve sempre costituire occasione per migliorare la qualità architettonica, le prestazioni energetiche, la sostenibilità ambientale, l'inserimento nel contesto urbano e paesaggistico degli edifici sostituiti; con specifiche deliberazioni del Consiglio Comunale orientale al perseguimento di tali finalità è possibile disciplinare singoli interventi definendo specifiche prescrizioni progettuali e requisiti prestazionali della sostituzione.

## 5

Il cambio di destinazione d'uso è un intervento volto a modificare l'utilizzo di un'unità immobiliare o di un immobile, attribuendo, per più del 50% della superficie utile lorda, una classe di destinazione d'uso diversa da quella preesistente; tale intervento può essere effettuato su tutti gli edifici, con o senza opere edilizie, compatibilmente con le destinazioni d'uso ammesse per ciascuna zona urbanistica e con le condizioni di pericolosità idraulica e geologica, oltre che nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) il passaggio dall'una all'altra delle classi di destinazione d'uso (così come definite all'articolo 8 della LR 19/99) costituisce intervento di rilevanza urbanistica ed è pertanto soggetto al rilascio del permesso di costruire, a prescindere dalla contestuale esecuzione di opere edilizie, fatti comunque salvi i disposti dell'articolo 48, comma 1 e 1bis della LR 56/1977;
- b) il riuso di vani accessori o rustici interni a un edificio o all'ambito pertinenziale del medesimo, al fine di adibirli a utilizzi omogenei a quelli del fabbricato principale costituisce intervento di ristrutturazione edilizia e non si configura come cambio di destinazione d'uso ai sensi del presente comma.

**Art. 1.6****Delimitazioni di proprietà**

---

**1**

Nelle aree interne agli azzonamenti previsti dal PRGC e interessate dalle fasce di arretramento, nonché nelle fasce di rispetto, non sono ammesse edificazioni e recinzioni, ma sono ammesse delimitazioni di proprietà per una altezza massima di metri 1,50 dei quali un massimo di cm 30 di zoccolatura e sovrastante completamento in rete metallica, cancellata o altro materiale purché a giorno. ( $D_s = m\ 1,50$ ).

**2**

All'esterno degli arretramenti e delle fasce di rispetto, H massima di metri 2,00 con zoccolo da metri 0,50 e completamento come sopra.

**Art. 1.7****Recinzioni, distacchi, sistemazioni del terreno****1**

In tutto il territorio a destinazione residenziale esterno al centro storico sono ammesse recinzioni aventi altezza massima di 2,00 m, dei quali massimo cm 50 di zoccolatura e sovrastante rete metallica cancellata, o altro materiale purché a giorno.

**2**

In tutto il territorio a destinazione produttiva, industriale, artigianale, commerciale, terziaria o ricettiva, le recinzioni non devono superare l'altezza di 3,00 metri, dei quali massimo cm 50 di zoccolatura e sovrastante cancellata a giorno, escluso il fronte strada, fino al 30% della parte superiore della recinzione può essere del tipo pieno.

**3**

In tutto il territorio a destinazione agricola le recinzioni non devono superare l'altezza di metri 2,00 e dovranno essere realizzate in legno tipo staccionata o rete metallica con pali infissi in ferro o cemento.

**4**

Nelle fasce di rispetto non potranno essere realizzate recinzioni, ma solamente delimitazioni di altezza massima pari a metri 1,50, con zoccolo di cm 30, come normato all'articolo 1.6, e un arretramento minimo dal ciglio stradale di:

- m 3,00 per le strade statali e provinciali;
- m 1,50 per le strade comunali, vicinali, consortili e private anche se a fondo cieco.

**5**

In tutte le aree edificabili esterne al nucleo centrale, qualora il terreno naturale sia a quota inferiore a quella del piano stradale, è ammesso il rialzo del terreno fino a pareggiare le due quote fino ad un riempimento massimo di metri 1,50; qualora ciò comporti la formazione di dislivello rispetto ai terreni confinanti, deve essere fatto oggetto di convenzione tra i proprietari interessati.

**6**

Lungo le recinzioni sono ammesse pensiline o strutture di copertura per la sola porzione coprente il cancello pedonale, ed il filo esterno di tali coperture non deve sporgere oltre il filo dell'allineamento della recinzione.

I cancelli carrai di nuova realizzazione devono rispettare un arretramento minimo dal ciglio stradale di metri 4,50.

**7**

Per quanto concerne le recinzioni identificate alle tavole 12a e 12b del PRGC come "quinte murarie di caratterizzazione storico-paesaggistica dell'edificato" si rimanda a quanto specificato al comma 15 dell'articolo 2.4 delle presenti norme.

**Art. 1.8****Accessi alle autorimesse**

---

**1**

Non è in nessun caso ammessa la previsione di nuovi accessi diretti alle autorimesse dalle strade pubbliche: tali accessi devono pertanto prospettare su spazi interni, oppure osservare un distacco dalle strade pubbliche esistenti o previste dal Piano Regolatore Generale di almeno metri 4,50.

**2**

Le rampe di accesso alle autorimesse private poste a quota diversa da quella della strada devono essere localizzate all'interno della recinzione, e il tratto di accesso dalla viabilità esistente o di Piano Regolatore Generale deve essere pianeggiante sino a una distanza di metri 4,50 dal filo strada.

**Art. 1.9****Sottotetti**

---

**1**

In tutto il territorio del Comune di Cavaglietto, è ammesso il recupero dei sottotetti esistenti o in costruzione, alla data del 12/08/1998, con le modalità previste nella Legge Regionale 06/08/1998 n.21, e dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale 25/01/1999 n.1/PET.

**2**

I volumi dei sottotetti così recuperati, non dovranno mai essere computati in operazioni di verifica della volumetria esistente anche nel caso di successivi ampliamenti del fabbricato.

**Art. 1.10****Norme per il recupero funzionale dei rustici****1**

In tutto il territorio del Comune di Cavaglietto è ammesso il recupero dei rustici a scopo residenziale secondo i disposti della Legge Regionale n.16 del 4/10/2018.

**2**

Ai fini del recupero, si intendono per rustici i manufatti edilizi esistenti realizzati anteriormente al 01/09/1967, delimitati da tamponamenti e individuati a catasto terreni o edilizio urbano, ed utilizzati a servizio delle attività agricole o per funzioni accessorie della residenza o di altre attività economiche considerate compatibili con la destinazione residenziale dai vigenti regolamenti e dalle norme di attuazione vigenti; sono esclusi i capannoni agricoli realizzati con strutture prefabbricate o in cemento armato.

**3**

Gli interventi di recupero dei rustici sono sottoposti alle seguenti condizioni:

- a) risultino legittimamente realizzati anteriormente alla data del 01/09/1967;
- b) siano serviti dalle opere di urbanizzazione primaria; per i rustici non serviti da tali urbanizzazioni, il recupero può essere consentito a condizione che i fabbricati siano in possesso di tali servizi in forma diretta e autonoma;
- c)  $Rc = 40\%$ ;
- d) l'intervento deve prevedere, quando non individuate a catasto, la rimozione delle strutture superfetative eventualmente addossate al corpo di fabbrica principale e/o ricadenti all'interno dei mappali di pertinenza.

**4**

Nelle proprietà oggetto del recupero, devono essere reperiti spazi a parcheggio privato in quantità non inferiore a quella prevista per le nuove costruzioni dall'articolo 41 sexies della Legge 17/08/1942 n.1150 e successive modificazioni; devono pure essere reperite aree per parcheggio pubblico ai sensi dell'articolo 21 della Legge Regionale 05/12/1977 n.56, come da ultimo modificato dall'articolo 7 della Legge Regionale 12/11/1999 n.28; è inoltre ammessa la monetizzazione sostitutiva alla realizzazione del parcheggio pubblico sempre che il dimensionamento della dotazione esistente risulti sufficiente anche per il nuovo carico insediativo e con le modalità previste dalla Legge Regionale n.16 del 4/10/2018.

**5**

Il recupero dei rustici è ammesso con singolo permesso di costruire, senza che occorra l'inserimento nei piani di attuazione.

**6**

Fatte salve le esigenze derivanti dalla necessità di rispettare i parametri igienico sanitari in materia di illuminazione e arieggiamento dei volumi interni e le prescrizioni specifiche di cui all'articolo 2.4, si dettano le seguenti prescrizioni di carattere tipologico architettonico:

- a) i tamponamenti da realizzarsi ex-novo devono essere progettati con riferimento alle scansioni compositive evidenziate all'allegato F di PRG "Analisi del patrimonio edilizio di antica formazione";

- b) devono essere conservate le partiture murarie "a grigliato", utilizzando ove necessario tamponamenti interni alla scatola edilizia, sia murari che vetrati; in relazione alle esigenze igienico-sanitarie precedentemente richiamate, è ammessa la rimozione e sostituzione di tali partiture per non più del 25% della loro estensione superficiale originale, prestando particolare attenzione al loro reinserimento compositivo nell'ambito della nuova facciata;
- c) in linea generale deve essere conservata a vista la muratura in mattoni, con particolare riferimento alle partiture di cui al punto precedente, alla scansione compositiva dei pilastri della facciata principale e alla presenza di eventuali archivolti a corona delle aperture; l'eventuale realizzazione di superfici intonacate deve in ogni caso essere occasione di sottolineatura e valorizzazione compositiva di tali elementi.

**Art. 1.11****Classificazione delle opere di urbanizzazione****1**

Le opere di urbanizzazione di cui alla L.R. 56/77 sono le seguenti:

**1) Opere di urbanizzazione primaria:**

- a) opere di risanamento e di sistemazione del suolo eventualmente necessarie per rendere il terreno idoneo all'insediamento;
- b) sistema viario pedonale e veicolare, per il collegamento e per l'accesso agli edifici residenziali e non; spazi di sosta e di parcheggio a livello di quartiere; sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali e non; attrezzature per il traffico;
- c) opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica;
- d) rete ed impianti per lo smaltimento e la depurazione dei rifiuti liquidi;
- e) sistema di distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazioni per gas e telefono;
- f) spazi attrezzati a verde pubblico di nucleo residenziale o di quartiere;
- g) reti ed impianti di pubblica illuminazione per gli spazi di cui alla lettera b).

**2) Opere di urbanizzazione secondaria:**

- h) asili nido e scuole materne;
- i) scuole dell'obbligo e attrezzature relative;
- l) scuole secondarie superiori e attrezzature relative;
- m) edifici per il culto;
- n) centri sociali, civili, attrezzature pubbliche, culturali, sanitarie, annonarie, sportive;
- o) giardini, parchi pubblici e spazi attrezzati per la sosta e lo svago.

**3) Opere di urbanizzazione indotta:**

- p) parcheggi in superficie, in soprasuolo e sottosuolo, sovrappassi e sottopassi pedonali e veicolari;
- q) impianti di trasporto collettivo di interesse comunale e intercomunale;
- r) mense pluraziendali a servizio di insediamenti industriali o artigianali;
- s) impianti tecnici di interesse comunale o sovra comunale;
- t) impianti di smaltimento dei rifiuti solidi;
- u) sistemazione a verde delle fasce di protezione stradale, cimiteriale, di impianti produttivi e di sponde di fiumi e laghi;
- v) manufatti occorrenti per arginature e terrazzamenti e per opere di consolidamento del terreno;
- v bis) reti di comunicazione telematiche.

**Art. 1.12****Commercio al dettaglio in sede fissa****1**Riferimenti disciplinari e normativi sovraordinati

- a) La disciplina regionale del commercio al dettaglio in sede fissa si fonda sulla LR 28 del 12/11/1999, le cui prescrizioni hanno integrato e modificato gli articoli 21 e 26 della LR 56/1977. Con le disposizioni contenute negli allegati A delle successive DCR n.563-13414 del 29/10/1999, DCR n.347-42514 del 23/12/2003, DCR n.59-10831 del 24/3/2006, DCR n.191-43016 del 20/11/2012, la Regione Piemonte ha sviluppato ulteriori indirizzi per l'insediamento delle attività commerciali e criteri per la programmazione urbanistica del settore commerciale, ai quali i Comuni sono tenuti ad adeguare i loro strumenti urbanistici.
- b) L'adeguamento è predisposto sulla base di quanto contenuto nei "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni di medie strutture di vendita. Riconoscimento di Addensamenti e Localizzazioni" (in seguito definiti "Criteri Commerciali") di cui al comma 3, articolo 8, del DLGS 114/1998, oggetto di separata procedura approvativa da parte dell'Amministrazione Comunale.
- c) I "Criteri Commerciali" definiscono la compatibilità territoriale allo sviluppo delle strutture distributive di commercio al dettaglio in sede fissa e, pertanto, ai fini della verifica della sussistenza delle condizioni di compatibilità insediativa si rimanda integralmente a tale documento.
- d) Per tutto quanto non direttamente e specificamente disciplinato dalle presenti norme si intendono richiamate le disposizioni contenute negli atti legislativi e disciplinari di cui al comma 1 del presente articolo e nei "Criteri Commerciali" approvati dal Comune.

**2**Zone di insediamento commerciale

- a) Con riferimento alle definizioni di cui agli articoli 13 e 14 della DCR n.191-43016 del 20/11/2012 e a quanto stabilito dai "Criteri Commerciali" approvati dal Comune (ai quali si rimanda), si riconosce sul territorio comunale il solo ambito di insediamento commerciale A1 (cfr. Tavola 14 di PRG – Azzonamenti e vincoli con zona di insediamento commerciale):
- b) Il riconoscimento di eventuali Localizzazioni urbane non addensate (L1) può essere effettuato in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni di cui all'articolo 15 della DCR n.191-43016 del 20/11/2011, nelle aree per le quali il PRG preveda la destinazione commerciale al dettaglio e verificando il rispetto di tutti i parametri di cui al prospetto 4, dell'articolo 14 della DCR n.191-43016 del 20/11/2011 (riportata anche nei "Criteri Commerciali"), sempre fatta salva la possibile riduzione fino al 20% del parametro X.1 (numerosità di residenti).

**3**Compatibilità territoriale dello sviluppo

- a) Nella Tabella regionale della Compatibilità Territoriale dello Sviluppo (Tabella 6, DCR n.191-43016 del 20/11/2012, di riferimento per i Comuni Minori della rete secondaria non appartenenti ad alcuna Area di programmazione commerciale), integrata nei "Criteri Commerciali" approvati dal Comune (ai quali si rimanda), è definita la tipologia e la dimensione delle strutture commerciali ammesse nelle Zone di insediamento commerciale

- individuate sul territorio comunale.
- b) Gli esercizi di vicinato sono comunque consentiti anche esternamente alle Zone di insediamento commerciale individuate, purché compresi in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio sia consentita dal presente strumento urbanistico generale e/o da eventuale strumento esecutivo vigente ed operante.
  - c) Nuovi esercizi commerciali con superficie di vendita superiore al vicinato sono consentiti esclusivamente nelle Zone di insediamento commerciale individuate dalla programmazione comunale, secondo le compatibilità indicate nella Tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo (cfr. Tabella 6, DCR n.191-43016 del 20/11/2012, integrata nei "Criteri Commerciali" approvati dal Comune), in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio sia prevista dal presente strumento urbanistico generale e/o da eventuale strumento esecutivo vigente ed operante.
  - d) L'eventuale riconoscimento di Localizzazioni commerciali urbane non addensate L1 in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni di cui all'articolo 15 della DCR n.191-43016 del 20/11/2012, potrà consentire l'insediamento di superfici di vendita superiori al vicinato, sempre secondo le disposizioni della Tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo (cfr. Tabella 6, DCR n.191-43016 del 20/11/2012, integrata nei "Criteri Commerciali" approvati dal Comune), in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio sia consentita dal presente strumento urbanistico generale e/o da eventuale strumento esecutivo vigente ed operante.

#### 4

#### Attuazione della destinazione d'uso commerciale

La destinazione d'uso commerciale è univoca ed è individuata secondo i seguenti principi:

- **commercio al dettaglio:** destinazione da attribuirsi nell'ambito delle Zone di insediamento commerciale senza alcuna specifica limitazione delle tipologie di strutture distributive compatibili (cfr. Tabella 6, DCR n.191-43016 del 20/11/2012); nelle altre zone del territorio urbanizzato da attribuirsi per consentire la realizzazione di esercizi di vicinato.  
Ai sensi della lettera f), comma 1, articolo 26, della LR 56/1977, sono compresi nella destinazione d'uso commerciale i pubblici esercizi, l'artigianato e le attività terziarie al servizio della persona.
- **commercio all'ingrosso:** destinazione integrata alle attività produttive industriali, artigianali e commerciali.

#### 5

#### Abilitazione di attività commerciali

- a) Le nuove aperture, il trasferimento di sede, le variazioni della superficie di vendita e/o del settore merceologico di esercizi commerciali sono soggette a quanto disposto dall'articolo 15 della DCR n.191-43016 del 20/11/2012, dalle compatibilità definite al comma 2 del presente articolo, dalle destinazioni d'uso e dalle prescrizioni urbanistico-edilizie previste dal PRG.
- b) Per quanto attiene la contestualità nel rilascio dei permessi di costruire e delle autorizzazioni commerciali si rimanda all'articolo 28 della DCR n.191-43016 del 20/11/2012.
- c) Tutti gli interventi di carattere commerciale finalizzati all'inserimento di nuove attività o al miglioramento di quelle esistenti dovranno risultare coerenti con le disposizioni dettate dallo Strumento Urbanistico Generale e dal Regolamento Edilizio Comunale per la corretta attuazione degli interventi urbanistici ed edili ammessi.
- d) Si intendono qui esplicitamente richiamate tutte le direttive e le disposizioni contenute

nel Regolamento Edilizio Comunale che, risultando pertinenti, possano concorrere alla corretta regolamentazione ed attuazione degli interventi relativi al settore del commercio al dettaglio in sede fissa.

## 6

### Fabbisogno di parcheggi e standard a servizi

- a) L'insediamento di nuovi esercizi commerciali e l'ampliamento di quelli esistenti comporta il reperimento dei parcheggi privati, dei parcheggi pubblici e degli altri standard a servizi di cui al numero 3), comma 1, articolo 21 della LR 56/77, o al versamento delle monetizzazioni sostitutive; in caso di ampliamento di esercizi commerciali esistenti, le superfici per le quali debbono essere calcolati i fabbisogni di parcheggi e standard pubblici sono esclusivamente quelle aggiuntive.
- b) Il fabbisogno totale di posti a parcheggio, per gli esercizi con superfici di vendita superiore a 400 mq, è calcolato secondo i parametri della tabella che segue:

| PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO<br>Estratto Tabella art.25 della DCR n.191-43016 del 20.11.12 |                                  |   |
|--|----------------------------------|---|
| TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE   | SUPERFICIE DI VENDITA<br>MQ. (S) | METODO DI CALCOLO DEL NUMERO<br>DI POSTI PARCHEGGIO (N) |
| M-SAM2 (*)   | 400-900                          | $N = 35 + 0,05 (S-400)$                                 |
| M-SAM3   | 901-1800                         | $N = 60 + 0,10 (S-900)$                                 |
| M-SE2-3-4  | 401-2500                         | $N = 0,045XS$   |
| M-CC   | 151-1500                         | $NCC=N+N' (**)$   |

(\*) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a 400 mq, devono disporre di aree per parcheggio pubblico in ragione del 50% della S.U.L.  
(\*\*) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie strutture di vendita presenti nel centro commerciale.  
N' è uguale a  $0,12 \times S'$ , dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.

- c) Fatti salvi i disposti di cui al numero 3), comma 1, articolo 21 della LR 56/77, i parcheggi pubblici devono essere almeno il 50% di quelli richiesti dalla tabella sopra riportata, considerando una superficie di mq 26 per ciascun posto auto a piano campagna e di mq 28 per quelli interrati o in strutture pluripiano.
- d) I parcheggi privati devono essere liberamente e agevolmente accessibili durante l'orario di apertura delle attività.
- e) Per le medie strutture, compresi i centri commerciali, la cui dimensione sia conforme alla Tabella regionale della Compatibilità territoriale dello sviluppo (cfr. Tabella 6 allegata alla DCR n.191-43016 del 20/11/2012), integrata nei "Criteri Commerciali" approvati dal Comune (ai quali si rimanda) di cui al comma 2 del presente articolo, ubicati negli Addensamenti storici rilevanti (A1) non è richiesto il soddisfacimento di fabbisogno di posti a parcheggio previsto dal comma 2 del presente articolo, ma trovano applicazione i disposti di cui al numero 3), comma 1, articolo 21 della LR 56/77.
- f) All'interno dell'Addensamento storico rilevante (A1), qualora sia oggettivamente accertata la difficoltà di reperimento delle superfici minime prescritte, è ammessa la monetizzazione delle stesse (da effettuarsi secondo i disposti della successiva lettera g), nel caso in cui l'attività commerciale di nuovo inserimento possa usufruire, nei dintorni e comunque in un raggio di distanza compatibile con le esigenze dell'utenza, di un'area già destinata a parcheggio pubblico di dimensioni tali da soddisfare sia le esigenze dell'utenza alla quale l'area stessa è già destinata, sia gli standard indotti dal nuovo intervento.
- g) Gli importi provenienti dalle monetizzazioni di cui al comma precedente sono accantonati su apposito capitolo di bilancio, per contribuire alla costituzione di un fondo destinato alla realizzazione dei parcheggi pubblici afferenti le Zone di Insediamento Commerciale interessate dalle iniziative di sviluppo della rete.



**CAPITOLO 2°**

# **NORME RELATIVE ALLE AREE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE**

**Art. 2.1**

## **Norme generali per le aree a destinazione prevalentemente residenziale**

**1**

Le destinazioni d'uso ammesse, con le specificazioni e limitazioni di cui ai seguenti articoli del presente capitolo sono le seguenti:

- a) destinazioni residenziali, comprendenti abitazioni e gli annessi locali tecnici, autorimesse, locali di servizio; sono compresi nelle destinazioni residenziali i locali per l'esercizio di arti e professioni collegati con l'abitazione dei titolari e aventi superficie utile lorda non superiore a 150 metri quadrati;
- b) destinazioni artigianali (come definite ai sensi degli articoli 2, 3 e 4 della L.443/85) compatibili con la residenza, non nocive né moleste con riguardo alle emissioni in atmosfera, alla rumorosità, agli odori o ai rischi derivanti dalla detenzione di sostanze insalubri o pericolose (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, si considerano tali: l'artigianato di servizio per la cura della persona e la manutenzione dei beni, la produzione di alimenti e di beni realizzati con prevalente lavoro manuale); è in ogni caso fatto salvo il rispetto di tutte le norme igieniche, ambientali e di sicurezza relative a ciascuna attività;
- c) altre destinazioni compatibili con la residenza, comprendenti attività culturali, sportive, ricreative e associative, servizi pubblici, attrezzature di interesse comune, alberghi, ristoranti, locande, bar, sale di spettacolo.

**2**

Sono escluse le attività produttive nocive e/o moleste, le stalle ed i ricoveri stabili per animali.

**3**

Sono ammesse le attività agricole limitatamente al magazzinaggio dei prodotti ed al ricovero dei mezzi e degli attrezzi.

**4**

Nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti, la distanza dalle strade e dai confini di proprietà deve essere di almeno metri 5,00, o nel caso di edifici di altezza superiore a metri 10,00, di almeno la metà dell'altezza dell'edificio; la distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti deve essere di almeno metri 10,00. Le misure sopra riportate dovranno comunque rispettare i disposti di cui al D.M.1404 – 1444/68 ed all'art.27 della L.R. 56/77 e s.m.i., alle prescrizioni del "Nuovo codice della strada" e s.m.i.

**5**

È ammessa la costruzione a confine in aderenza di testate cieche preesistenti e all'interno della sagoma di tali testate; sono anche ammesse nuove costruzioni, realizzabili anche in tempi diversi, in aderenza su lotti contigui, tramite convenzione tra confinanti.

**6**

È ammessa l'edificazione a confine o a distanza inferiore a metri 5,00 di bassi fabbricati destinati ad usi annessi alla residenza, quali, locali tecnici e autorimesse, con altezza massima di metri 2,90 misurata all'esterno del punto più alto della copertura alla quota del piano di campagna dell'area di proprietà, comunque per una altezza utile netta interna massima di metri 2,50 nel rispetto dei parametri urbanistici e nella misura massima di 30 mq complessivi per unità immobiliare che ne sia sprovvista.

**7**

Nel caso di edificazione a cortina in aderenza di edificio esistente posto a distanza dalle strade inferiore a metri 5,00, è ammessa una distanza dalla strada uguale a quella dell'edificio esistente, a condizione che l'altezza del nuovo edificio non superi quella dell'edificio esistente.

**8**

Per gli edifici esistenti posti a meno di m 5,00 dai confini è consentito, sempreché ammesso dalle norme delle singole zone, il sopralzo di un piano, all'interno del perimetro del fabbricato esistente e nel rispetto degli indici prescritti, purché la distanza tra pareti finestrate di locali di abitazione del sopralzo e pareti antistanti non sia inferiore a m 10,00, e purché l'altezza dell'edificio comprensiva del sopralzo non risulti superiore a m 10,00.

**9**

È consentito il recupero di volumi esistenti con pareti poste a meno di metri 5,00 dai confini e/o a meno di metri 10,00 da edifici antistanti, a condizione che l'intervento in progetto non preveda l'apertura di nuove finestre.

**10**

Tutti gli interventi ammessi devono garantire il rispetto delle prescrizioni geologiche, così come definite al capitolo 6° delle presenti NTA.

**11**

Tutti gli interventi ammessi devono garantire il rispetto delle indicazioni dell'elaborato "Certificato di compatibilità acustica". Nei casi di accostamento tra aree a destinazione residenziale (o assimilabile) e viabilità, deve essere prodotta apposita valutazione degli impatti e del clima acustico, ai sensi della DGR n.46-14762 del 14/02/2005.

**Art. 2.2**

**stralciato in sede di Rielaborazione parziale del PRGC**

---

**Art. 2.3**

**stralciato in sede di Rielaborazione parziale del PRGC**

---

**Art. 2.4****Nucleo di antica formazione****Definizione e finalità**

1

La perimetrazione individuata dal PRG coincide con l'ambito centrale e di più antica formazione del paese, individuato come zona A ex articolo 2 del D.M. 1444/1968 ed individuato ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/1977 e s.m.i., comprendente il nucleo insediativo originario e un circostante tessuto urbanistico compatto caratterizzato da una struttura insediativa di complessivo valore documentario, con alcune emergenze di valore storico-artistico e alcuni edifici snaturati da interventi inappropriati.

Su tale ambito lo strumento urbanistico persegue la conservazione, il risanamento, la ristrutturazione, la riqualificazione e il riuso del patrimonio urbanistico ed edilizio, con particolare attenzione all'impianto originario, ai valori architettonici delle facciate e degli elementi connotanti gli spazi pubblici più significativi.

**Destinazioni**

2

Le destinazioni ammesse in queste aree sono:

- residenziale, commerciale al dettaglio secondo le compatibilità insediative definite dai criteri comunali di programmazione;
- ricettivo alberghiero e direzionale;
- artigianale con lavorazioni non moleste per una superficie non superiore a mq 150 compresa eventuale parte commerciale per esposizione e vendita legata all'attività insediata.

**Interventi ammessi**

3

Sono ammessi tramite Piano di Recupero (pdR, di iniziativa privata o pubblica), singolo permesso di costruire o altra modalità abilitativa diretta, ai sensi della legislazione vigente in materia, e nell'ambito delle destinazioni ammesse, esclusivamente i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia;
- demolizione e ricostruzione;
- ampliamento per completamento funzionale.

4

Negli interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione sono consentiti:

- lo spostamento delle quote dei solai al fine di migliorare le condizioni di abitabilità o di agibilità dell'edificio.
- la chiusura di vani scala coperti esistenti.
- il recupero edilizio, per le destinazioni ammesse e all'interno delle sagome esistenti, dei volumi di casseri e magazzini entro la sagoma preesistente e per destinazioni residenziali;
- il recupero dei sottotetti nel rispetto della Legge Regionale 06/08/1998 n.21 e della circolare del Presidente della Giunta Regionale 25/01/1999 n.1/PET;
- l'aumento delle quote di imposta e/o di colmo della copertura al fine di allinearle a quelli di

edifici contigui più alti di quello oggetto dell'intervento, a condizione che non sia aumentato il numero dei piani preesistente dell'edificio.

5

È ammessa la demolizione di volumi esistenti all'interno dei cortili con la loro ricostruzione nelle cortine edilizie prospettanti sulle strade o addossate a muri ciechi per il miglioramento delle condizioni ambientali alle seguenti condizioni:

- le cortine edilizie prospettanti sulle strade non devono superare i tre piani fuori terra, o il numero di piani e le sagome edilizie contigue se queste sono più alte;
- le cortine addossate a muri ciechi preesistenti devono essere contenute all'interno della sagoma di tali muri.

### Indici e prescrizioni

6

- $If = 1,5 \text{ mc/mq}$ ;
- $H \text{ costruzione} = 10 \text{ m o superiore se esistente}$ ;
- $Rc = 40\%$ ;
- $Df = m 10,00 \text{ o minore se esistente}$ ;
- $Dc = m 5,00 \text{ o minore se esistente}$ ;
- $Ds =$ 
  - $m 5,00 \text{ per strade di larghezza inferiore a m 7,00 (o allineato con attuale)}$ ;
  - $m 7,50 \text{ per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00 (o allineato con attuale)}$ ;
  - $m 10,00 \text{ per strade di larghezza superiore a m 15,00 oppure allineato con attuale}$ .

7

Gli interventi di sostituzione edilizia secondo gli indici di zona consentiti e che interessano un'unica proprietà, sono rilasciati con Permesso di Costruire Convenzionato; dovrà invece essere predisposto uno strumento urbanistico esecutivo se l'intervento è esteso a una pluralità di proprietari, oppure se coinvolge motivazioni di natura urbanistica o di interesse pubblico.

8

Nel caso di strumento esecutivo dovranno essere reperiti gli standard di cui alla L.R 56/77.

9

Sono ammessi aumenti di volumetria, necessari per il soddisfacimento dei bisogni pregressi di adeguamento funzionale, con l'aggiunta di piccole porzioni residenziali e/o accessori dei fabbricati esistenti. Tali ampliamenti devono essere contenuti entro il 20% del volume esistente con un massimo di 200 mc per ogni unità.

10

È ammessa l'edificazione a confine o a distanza inferiore a metri 5,00 di bassi fabbricati destinati ad usi annessi a quanto previsto dalla destinazione, quali, locali tecnici e autorimesse, con altezza massima di metri 2,90 misurata all'esterno del punto più alto della copertura, e comunque per una altezza utile netta interna massima di metri 2,50 e nel rispetto della densità fondiaria di zona;

Per quanto non puntualmente definito si rimanda alle prescrizioni di cui al comma 6, articolo 2.1 delle presenti N.T.A.

## Valori edilizi e tipologico-formali costituenti matrice ambientale

11

L'allegato F di PRG analizza e classifica le peculiarità tipologico-formali del patrimonio edilizio di antica formazione, evidenziando (con riferimento esemplificativo ad alcuni edifici significativi) i valori meritevoli di conservazione e riproposizione. In occasione di qualsiasi intervento edilizio su fabbricati di antica formazione (anche se non censiti all'Allegato di PRG citato) i progetti devono rilevare la presenza di tali elementi di pregio e proporre soluzioni che garantiscano la loro conservazione e valorizzazione (o eventuale coerente reinterpretazione), pur in presenza di eventuali mutamenti funzionali o trasformazioni dell'organismo edilizio.

È in ogni caso vietata la demolizione, anche parziale, degli elementi di pregio, se non nei casi di instabilità statica documentata con perizia asseverata o di specifiche esigenze di carattere igienico-sanitario (ad es: rapporti aeroilluminanti dei locali).

Il Comune, in coerenza con i criteri sopra enunciati e su parere della Commissione Edilizia, può imporre modifiche progettuali finalizzate alla tutela dei valori dell'architettura tradizionale, sia prescrivendo espressamente la conservazione di specifici elementi, sia condizionando la realizzazione di ristrutturazioni e nuovi corpi edilizi (ivi compresi gli ampliamenti di fabbricati esistenti) alla ricerca di soluzioni composite che ne garantiscano l'adeguata integrazione nel contesto.

12

La Tavola 12a individua con una sottolineatura di colore rosso [—] le "facciate vincolate alla conservazione e integrazione dei caratteri architettonico-tipologici e compositivi"; tali prospetti, per caratteristiche d'insieme e per singoli aspetti o elementi documentari della tradizione costruttiva locale, meritano di essere salvaguardati nella loro integrità o eventualmente recuperati al pristino decoro con interventi conservativi e di restauro, a prescindere dal tipo di intervento edilizio previsto per l'edificio al quale appartengono. Il restauro della facciata deve essere obbligatoriamente eseguito in occasione di interventi estesi all'intero edificio e il progetto delle opere deve definire puntualmente le metodologie di intervento adottate, che devono sempre privilegiare la conservazione degli elementi costruttivi originari, e comunque prevedere l'impiego di materiali, tecniche e tipologie congruenti con i caratteri peculiari dell'edificio e del contesto ambientale di riferimento.

Qualora la proprietà su cui viene eseguito l'intervento non coincida con l'intero edificio, deve comunque provvedersi al restauro della relativa porzione di facciata.

I contenuti dell'Allegato F di cui all'articolo 11 devono essere assunti quali linee guida per gli interventi.

13

La Tavola 12a individua con una sottolineatura di colore blu [—] le "facciate da sottoporre a revisione compositiva"; tali facciate, a seguito di interventi inappropriati e non coerenti con i caratteri originari degli edifici, hanno subito alterazioni morfologiche tali da risultare incompatibili con il contesto. In occasione di interventi eccedenti la manutenzione straordinaria ed estesi all'intero edificio o a sue porzioni significative, è fatto obbligo di provvedere al relativo riordino della facciata.

I contenuti dell'Allegato F di cui all'articolo 11 devono essere assunti quali linee guida per gli interventi.

## Prescrizioni specifiche per gli edifici

14

La tavola di Piano "12b" evidenzia con apposita retinatura e identificativo numerico "11." gli edifici cui fanno riferimento le seguenti prescrizioni specifiche:

- ① l'eventuale sopraelevazione della porzione centrale del fabbricato è vincolata alla messa in atto di un complessivo intervento di riadattamento delle facciate e della struttura di copertura dell'edificio, secondo le indicazioni tipologiche di cui alla scheda 8, sezione A dell'Allegato F del PRG;
- ② l'eventuale sopraelevazione del fabbricato è vincolata alla messa in atto di un complessivo intervento di riadattamento delle facciate e della struttura di copertura dell'edificio, secondo le indicazioni tipologiche di cui alla scheda 4, sezione A dell'Allegato F del PRG;
- ③ (cfr. allegato F - scheda 17) l'intervento di sostituzione edilizia deve essere occasione di una complessiva rielaborazione dell'edificio, sia in termini planovolumetrici che in relazione alle caratteristiche architettonico-tipologiche; in particolare il nuovo edificio deve avere una conformazione planimetrica "a manica", orientata in direzione est-ovest in analogia con i fabbricati attestati lungo via Cavaglio o costituente nuova quinta prospettica lungo via Umberto I°. La fase progettuale esecutiva deve essere orientata al corretto inserimento del nuovo edificio nell'ambito di antica formazione, ponendo particolare attenzione alla struttura di copertura (è fatto espresso divieto di utilizzare strutture piane) e agli apparati forometrici dei prospetti (con specifico riguardo a quelli maggiormente visibili dalle aree pubbliche), assumendo come riferimento le indicazioni dell'Allegato F al PRG. Si ritiene tuttavia ammissibile anche il ricorso a espressioni architettoniche innovative, purché si dimostrino, a insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, rispettose e compatibili con il ruolo urbanistico e ambientale del tessuto compatto e uniforme del nucleo di antica formazione;
- ④ l'eventuale sopraelevazione del fabbricato, con allineamento delle quote di colmo e di gronda a quelle dei fabbricati confinanti, è vincolata alla messa in atto di un complessivo intervento di riadattamento delle facciate e della struttura di copertura dell'edificio, secondo le indicazioni tipologiche di cui alla scheda 21, sezione A dell'Allegato F del PRG;
- ⑤ gli interventi di recupero e consolidamento devono garantire la conservazione e la valorizzazione degli elementi tipologici identificati alla scheda 29 dell'allegato F del PRG; in caso di dimostrata instabilità statica del fabbricato è ammessa la sua ricostruzione, nel rispetto assoluto della attuale sagoma piano-volumetrica (fatte salve le modifiche alle quote di colmo e di gronda della struttura di copertura, eventualmente necessarie a garantire il corretto livello prestazionale dell'edificio sotto il profilo dell'isolamento termico) e dei caratteri tipologici di cui all'allegato di PRG prima richiamato;
- ⑥ l'eventuale sopraelevazione della porzione ovest del fabbricato è vincolata alla messa in atto di un complessivo intervento di riadattamento delle facciate e della struttura di copertura dell'edificio (che deve essere ri-orientata in parallelo all'asse longitudinale dell'edificio), secondo le indicazioni tipologiche di cui alla scheda 32, sezione A dell'Allegato F del PRG;
- ⑦ l'eventuale sopraelevazione del fabbricato è vincolata alla messa in atto di un complessivo intervento di riadattamento delle facciate e della struttura di copertura dell'edificio, secondo le indicazioni tipologiche di cui alla scheda 37, sezione A dell'Allegato F del PRG;
- ⑧ (cfr. allegato F - scheda 46) l'intervento di recupero del fabbricato, fatto salvo quanto specificato al comma 10 del successivo articolo 2.5, deve conservare e valorizzare la scansione compositiva della facciata meridionale, garantendo la rimozione delle strutture superfetative ad essa addossate.

- 9) è consentito l'ampliamento dell'edificio esistente per la realizzazione di un fabbricato da destinarsi a ricovero agricolo, nel rispetto dei seguenti parametri:
- superficie coperta (Sc) massima: mq. 200;
  - altezza massima: non superiore a quella dell'edificio esistente;
  - il nuovo fabbricato deve essere realizzato in aderenza e omogeneo a quello esistente sia per giacitura planimetrica che per caratteristiche morfologiche e tipologico-architettoniche, evitando l'impiego di strutture di carattere produttivo;
  - la superficie di nuova realizzazione può interessare anche la porzione di proprietà classificata come "verde privato";
  - l'intervento di ampliamento è subordinato alla rimozione delle strutture di carattere superfetativo eventualmente presenti, e alla valorizzazione degli elementi tipologici, assumendo come riferimento le indicazioni dell'Allegato F al PRG.

15

Gli elaborati 12a e 12b di PRG, con riferimento ai disposti dell'articolo 24, comma 2, della LR 56/77, individuano le "quinte murarie di caratterizzazione storico-paesaggistica dell'edificato", cortine di antica costruzione che definiscono i margini delle cellule insediative e della viabilità storica.

Di tali murature è prescritta la conservazione, per quanto riguarda il posizionamento, la continuità, l'altezza e la qualità del paramento. Laddove tali caratteristiche fossero state nel tempo alterate, se ne prescrive il ripristino. Eventuali interventi di parziale demolizione per l'apertura di varchi o per imprescindibili ragioni di sicurezza della circolazione stradale, devono essere valutati dalla Commissione Locale per il Paesaggio e limitarsi allo stretto indispensabile.

**Art. 2.5****Area a capacità insediativa esaurita**Definizione e finalità**1**

Sono costituite dalle aree ormai compromesse dalla edificazione, con presenza di edifici in gran parte a destinazione residenziale e senza alcun valore artistico o paesaggistico individuate esternamente al nucleo di antica formazione del Capoluogo, e dal nucleo edificato di Cascina Monastero. Per tali aree il PRGC prevede il mantenimento della capacità insediativa anche tramite interventi di completamento funzionale, secondo le prescrizioni riportate ai commi seguenti.

Su tali ambiti:

- a) è ammessa la conferma delle destinazioni esistenti;
- b) nuove destinazioni compatibili con la residenza sono ammesse a condizione che vengano rispettate tutte le normative in termini di scarichi sia nell'aria sia nel terreno.

Interventi ammessi**2**

Sono ammessi ai sensi e nei limiti della legislazione vigente i seguenti interventi:

- a) sistemazione del suolo, recinzioni, formazione di accessi e spazi sosta nonché viabilità funzionale;
- b) costruzione di autorimesse, locali al servizio delle attività esistenti o dell'abitazione, tettoie, porticati, volumi tecnici;
- c) costruzione di accessori al servizio dell'abitazione (stenditoio, lavanderia, ricovero attrezzi da giardino, legnaia, ecc.) per un massimo del 50% della superficie utile dell'abitazione di pertinenza e con un limite massimo di 100 metri quadrati per unità immobiliare di superficie utile netta;
- d) manutenzione straordinaria;
- e) restauro e risanamento conservativo;
- f) ristrutturazione edilizia;
- g) ampliamenti e/o sopralzi delle strutture esistenti al fine di consentire la integrazione e completamento e senza aumentare il numero di unità nel rispetto della densità di zona. 25 mq. di superficie utile netta sono comunque consentiti per ciascuna unità anche in deroga alla densità ammessa;
- h) ampliamenti e/o sopralzi di abitazioni unifamiliari per l'aggiunta di una nuova unità necessaria allo sdoppiamento del nucleo familiare.  
Tale nuova unità non potrà superare i 300 mc utili netti e dovrà rispettare la densità edilizia di zona;
- i) ampliamento di spazi destinati ad attività esistenti compatibili con la residenza e per una superficie utile aggiuntiva pari al 30% di quella esistente;
- j) totale o parziale recupero e utilizzo di eventuali casserì e/o spazi interni alla sagoma esistente e attualmente aperti;
- k) sostituzione edilizia con il recupero e ridistribuzione di tutti i volumi esistenti con permesso di costruire;
- l) recupero dei sottotetti nel rispetto della Legge Regionale 06/08/1998 n.21 e della circolare del Presidente della Giunta Regionale 25/01/1999 n.1/PET.

## Indici e prescrizioni

3

Per tutti gli interventi di cui al presente articolo che comportino aumento di volume, salvo quanto previsto al successivo comma 10 circa il complesso di Cascina Monastero, valgono i parametri seguenti:

- If = 1,5 mc/mq;
- H = m 10,00 con un massimo di tre piani fuori terra;
- Rc = 40%;
- Ds = m 5,00 per strade di larghezza inferiore a m 7,00;  
m 7,50 per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00;  
m 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15,00.

4

Nel caso di allineamenti preesistenti che non siano di intralcio o di pericolo per la circolazione è data facoltà al Sindaco di derogare dalle distanze minime fissate:

- Df = m 10,00;
- Dc = m 5,00.

5

Sono ammesse costruzioni in aderenza previa convenzione tra confinanti; sono ammessi altresì ampliamenti di fabbricati in aderenza purché in presenza di convenzione tra vicini quando l'ampliamento supera la sagoma esistente a confine.

6

Qualora si intenda sopraelevare edifici esistenti posti a meno di metri 5,00 dai confini occorre sottostare alle seguenti limitazioni:

- a) che ci siano almeno 10,00 metri dalle pareti antistanti in presenza di finestre;
- b) possibilità di costruire la sopraelevazione fino a giungere in aderenza nel caso di esistente fabbricato a confine fronteggiante e su convenzione col confinante; in tal caso si dovrà recuperare anche la porzione inedificata ai piani preesistenti. La costruzione dovrà comunque restare in sagoma del fabbricato confinante fino alla distanza prevista dai punti precedenti.

7

È ammessa l'edificazione a confine o a distanza inferiore a metri 5,00 di bassi fabbricati destinati ad usi annessi alla residenza, quali, locali tecnici e autorimesse, con altezza massima di metri 2,90 misurata all'esterno del punto più alto della copertura, e comunque per una altezza utile netta interna massima di metri 2,50 e nel rispetto della densità fondiaria di zona, nella misura massima di 30 mq complessivi per unità immobiliare che ne sia sprovvista.

8

È consentito il recupero di volumi esistenti, compresi fabbricati rustici o casserì, anche se a meno di metri 5,00 dai confini o a meno di metri 10,00 da pareti antistanti, con esclusione di nuove vedute su tali pareti.

Tali interventi di recupero devono avvenire nel rispetto delle prescrizioni di tipo compositivo-architettonico di cui al comma 6 dell'articolo 1.10.

9

Area a parcheggio solo per la quota di eventuale ampliamento:

- un mq ogni 10 mc di fabbricato residenziale;
- 4% della superficie del lotto per uso artigianale;
- un mq ogni 2 mq di superficie utile lorda per fabbricati ad uso commerciale o ad altri usi compatibili.

Area a verde privato: 20% della superficie del lotto.

10

Il recupero dei "casseri", e in generale delle volumetrie a originaria destinazione agricola presenti nell'ambito dei fabbricati che compongono il nucleo di Cascina Monastero, è consentito anche in deroga ai parametri volumetrici di cui al precedente comma 3, nel rispetto delle seguenti prescrizioni particolari:

- a) gli interventi di recupero possono interessare esclusivamente le volumetrie che compongono le maniche perimetrali del complesso edificato originario, escludendo i fabbricati a carattere superfetativo interni o esterni alla sagoma principale;
- b) le volumetrie a carattere superfetativo di cui al punto precedente devono essere inderogabilmente rimosse contestualmente agli interventi di recupero;
- c) eventuali modifiche alle quote di colmo e di gronda esistenti sono ammesse unicamente in relazione alla necessità di realizzazione di pacchetti di coibentazione, e comunque per una altezza non superiore a cm 30,00;
- d) devono essere oggetto di opportuna tutela e valorizzazione le caratteristiche compositivo-architettoniche dell'edificio che occupa l'angolo sud-est del complesso, con particolare attenzione alle facciate evidenziate con la baffatura di colore rosso alla tavola 11 di PRG, la cui struttura forometrica deve essere integralmente conservata;
- e) deve essere oggetto di opportuna tutela e valorizzazione il portale di accesso sul lato ovest del complesso edificato, come evidenziato con la baffatura di colore rosso alla tavola 11 di PRG;
- f) si richiamano integralmente le prescrizioni di cui al comma 6 dell'articolo 1.10 delle presenti N.T.A., e le linee di indirizzo di cui all'Allegato F di PRG.

### Prescrizioni specifiche

11

Sulle tavole di Piano 10 e 11 sono evidenziati con apposito identificativo numerico "n." gli edifici cui fanno riferimento le seguenti prescrizioni specifiche:

**1** È consentito il mantenimento dell'attività artigianale in essere, con limitati incrementi di superficie coperta (non superiori al 20% della Sc esistente) ammessi esclusivamente in caso di documentate esigenze funzionali o di adeguamento a specifiche leggi di settore; tali ampliamenti devono in ogni caso essere accompagnati da interventi di rafforzamento e integrazione delle strutture vegetali esistenti lungo il confine sud dei lotti di proprietà.

Non è in ogni caso ammesso il subentro di attività artigianali diverse da quelle di cui agli articoli 2, 3 e 4 della L 443/1985, che non siano compatibili con gli insediamenti prevalentemente residenziali, avuto riguardo alle emissioni in atmosfera, alla rumorosità, agli odori, alle molestie o ai rischi derivanti dalla detenzione di sostanze insalubri o pericolose e dal traffico veicolare. L'insediamento di tali attività è subordinato all'osservanza di tutte le norme igieniche, ambientali e di sicurezza relative a ciascuna di esse, con particolare riferimento ai valori limite di emissione prescritti per la classe II dalla Tabella B del DPCM 14/11/97.

Al cessare dell'attività è ammesso il recupero a fini residenziali (e relativi usi accessori e compatibili) delle volumetrie esistenti; tale possibilità è inderogabilmente vincolata alla predisposizione degli opportuni interventi di riconfigurazione morfologica e integrazione paesaggistica dei corpi di fabbrica riconducibili a tipologie tipicamente produttive.

**Art. 2.6****Aree residenziali di completamento - ampliamento****Definizione e finalità****1**

Porzioni di territorio inedificate interstiziali o strettamente attigue al tessuto edilizio esistente, già urbanizzate o comunque agevolmente allacciabili alle OO.UU., la cui utilizzazione edificatoria non comporta alcun costo di soglia o, in alcuni casi, consente la contestuale realizzazione di completamenti e adeguamenti infrastrutturali. Per tali aree lo strumento urbanistico prevede un utilizzo edificatorio in funzione prevalentemente residenziale con completamento e adeguamento della dotazione infrastrutturale, specie per quanto riguarda la viabilità e i parcheggi pubblici.

**Destinazioni d'uso****2**

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenziale;
- b) artigianale (attività compatibili con la funzione residenziale);
- c) commerciale (limitatamente agli esercizi di vicinato);
- d) turistico-ricettiva;
- e) direzionale;
- f) socio-assistenziale;
- g) servizi pubblici.

**Interventi edilizi ammessi****3**

Con intervento diretto o permesso convenzionato: nuova costruzione.

Secondo le indicazioni cartografiche e le prescrizioni particolari formulate per ogni singola area, sono attuabili con intervento diretto i lotti di minori dimensioni, già urbanizzati e integrati nel tessuto esistente, mentre sono soggetti a permesso convenzionato quelli di maggiori dimensioni, per i quali si rende necessaria la realizzazione di ulteriori integrazioni infrastrutturali, con particolare riferimento alla viabilità di accesso e agli spazi di sosta. Qualora la realizzazione degli interventi comporti maggiori complessità organizzative il Comune può sempre assoggettare l'attuazione a Piano Esecutivo Convenzionato, definendone il perimetro con ricorso alle procedure dell'art.17, c. 12 e 13 della L.R. 56/77.

**4**

Sugli edifici realizzati, in caso di sfruttamento parziale della capacità edificatoria ammessa, sono successivamente applicabili tutti gli interventi di trasformazione ed eventuale ampliamento, nei limiti degli indici e dei parametri del presente articolo, fermo restando che le quote di standard devono essere interamente reperite, sulla base della capacità edificatoria massima dell'area, in occasione del primo intervento edificatorio.

**5**

È ammessa, anche a confine o a distanza inferiore a 5,00 metri, la realizzazione delle seguenti integrazioni pertinenziali:

- fabbricati interrati, unicamente ove consentiti dalle prescrizioni idraulico-geologiche;
- tettoie e bassi fabbricati nel rispetto di  $Rc = 30\%$ ;
- tettoie e bassi fabbricati in deroga a  $Rc$  fino a mq 30 di Sc per ogni unità abitativa;
- serre, strutture aperte e manufatti per l'arredo di orti e giardini.

Tali fabbricati possono avere altezza massima pari a metri 2,90 misurata all'esterno del punto più alto della copertura, e comunque per una altezza utile netta interna massima di metri 2,50.

### Indici urbanistici e edilizi

6

- area RC1 (attuazione con permesso di costruire convenzionato):
  - $It = 0,40 \text{ mc/mq}$ ;
  - $H = \text{metri } 7,50$  con un massimo di 2 piani fuori terra;
  - $Rc = 1/3$  della superficie fondiaria.
- area RC2 (attuazione con permesso di costruire convenzionato):
  - $It = 0,40 \text{ mc/mq}$ ;
  - $H = \text{metri } 7,50$  con un massimo di 2 piani fuori terra;
  - $Rc = 1/3$  della superficie fondiaria.
- area RC3 (attuazione con intervento diretto):
  - $If = 0,80 \text{ mc/mq}$ .
  - $H = \text{metri } 10,00$  con un massimo di tre piani fuori terra;
  - $Rc = 1/3$  della superficie fondiaria.
- $Ds =$  metri 5,00 per strade di larghezza inferiore a m 7,00;  
metri 7,50 per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00;  
metri 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15,00.  
Nel caso di allineamenti preesistenti che non siano di intralcio o di pericolo per la circolazione è data facoltà al responsabile del servizio di derogare dalle distanze minime fissate previo parere della commissione edilizia:
- $Df = \text{m } 10,00$ ;
- $Dc = \text{m } 5,00$ .

### Standard urbanistici

7

- intervento diretto: devono essere monetizzate le aree per servizi pubblici in ragione di 25 mq per abitante insediabile; qualora, con Deliberazione della Giunta Comunale, ne venga richiesto il reperimento totale o parziale, il titolo abilitativo deve essere corredato da convenzione o atto unilaterale concernente la cessione o l'assoggettamento all'uso pubblico delle aree;
- permesso convenzionato: devono essere sempre dismesse o assoggettate a uso pubblico le aree per servizi indicate cartograficamente dal PRG. Nei casi in cui il PRG non individui servizi e ove non sia diversamente disposto dalle prescrizioni particolari, è comunque richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) almeno delle aree a parcheggio e verde pubblico, calcolate nella misura di almeno 15 mq per abitante insediato o del 50% della Sul per le attività commerciali e terziarie in genere, reperendole in posizione agevolmente accessibile dalla viabilità pubblica. Tutte le altre aree, fino alla concorrenza di mq 25 per abitante insediato o del 100% della Sul per le attività commerciali e terziarie in genere, possono essere monetizzate.  
È in ogni caso fatta salva la facoltà, da parte del Comune, di richiedere la dismissione o

l'assoggettamento dell'intera quota di aree per servizi dovute.  
Ulteriori o diverse disposizioni particolari sono riportate al successivo comma 8.

### Prescrizioni particolari di area

8

Si dettano le seguenti prescrizioni particolari per le singole aree di intervento:

- area RC1: l'attuazione dell'area è vincolata alla redazione di Permesso di Costruire Convenzionato, che deve definire:
  - la realizzazione e dismissione (o assoggettamento a uso pubblico) dell'area a parcheggio individuata cartograficamente dal PRG lungo il confine orientale dell'ambito (per una superficie minima di mq 470), adeguatamente integrata da quote di verde di arredo;
  - la realizzazione di una barriera vegetale di mascheratura lungo i lati ovest e sud del lotto, in continuità con le strutture vegetali attualmente esistenti.
- area RC2: l'attuazione dell'area è vincolata alla redazione di Permesso di Costruire Convenzionato. La convenzione deve disciplinare:
  - l'accesso all'area, che non può in alcun caso avvenire dalla SP21 lungo il confine ovest del lotto;
  - l'integrale monetizzazione degli standard urbanistici, nella misura di 25 mq per abitante insediabile;
  - la tutela e conservazione delle emergenze vegetali di pregio eventualmente presenti sull'area;
  - la collocazione dell'area a verde privato ricompresa nel perimetro dell'intervento convenzionato; tale superficie può essere diversamente posizionata all'interno dell'area di intervento, ferma restando la sua estensione superficiale e nel rispetto di ogni ulteriore vincolo di arretramento topograficamente e normativamente definito dal PRG. La soluzione progettuale proposta deve comunque sempre garantire il corretto rapporto con l'edificato circostante, e evitare l'eccessiva frammentazione delle aree verdi all'interno dell'ambito di intervento.

**Art. 2.7****Aree residenziali di espansione a nuova edificazione sottoposte a P.E.C.****Definizione****1**

Sono costituite dagli appezzamenti liberi di completamento del tessuto insediativo esistente, destinati al soddisfacimento del fabbisogno residenziale in termini di nuova edificazione e soggetti a strumento esecutivo.

**Destinazioni d'uso****2**

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali, di cui alla lettera a), comma 1, dell'articolo 2.1.

**3**

Sono anche ammesse destinazioni compatibili con la residenza, di cui alle lettere b) e c) del comma 1 dell'articolo 2.1, fino ad un massimo del 30% del volume complessivo previsto da ciascun piano esecutivo convenzionato; con la esclusione delle destinazioni artigianali, magazzini, depositi, alberghi, ristoranti, bar, sale di spettacolo. Sono ammessi negozi di vicinato con una superficie massima di mq 150 utili netti.

**Modalità di intervento e di attuazione****4**

Le tavole di piano individuano con apposita simbologia i lotti ove gli interventi sono subordinati alla preventiva approvazione di Piani Esecutivi Convenzionati, estesi di norma, all'intero ambito perimetrato, o per parti la cui delimitazione deve avvenire a mezzo di Delibera di C.C. ai sensi dell'articolo 17, comma 5 , L.R.56/77 e s.m.i.

**Indici e prescrizioni****5**

Nella redazione dei Piani Esecutivi Convenzionati, devono essere rispettati i seguenti indici:

- indice di fabbricabilità territoriale (It) massimo = 1,0 mc/mq;
- indice di fabbricabilità fondiaria (If) massimo = 1,5 mc/mq

Il PRGC prevede la predisposizione di SUE unitari estesi a tutta la superficie delle singole zone perimetrare in cartografia. Tuttavia nei casi in cui sia oggettivamente impossibile coordinare temporalmente gli intenti edificatori delle proprietà comprese in ogni ambito unitario, è ammessa l'attuazione suddivisa per successivi stralci sempre soggetti ad attuazione convenzionata, di estensione urbanisticamente significativa e tra loro proporzionati, purché tale modalità esecutiva non pregiudichi la funzionalità complessiva dell'intera area.

In particolare, al fine di coordinare l'attuazione parziale dell'ambito per stralci successivi, la Giunta Comunale, con apposito atto deliberativo in occasione della prima fase di attuazione, deve stabilire le priorità e le competenze nella realizzazione dei necessari interventi urbanizzativi, che dovranno essere eseguiti dagli attuatori dei singoli sub-ambiti.

**6**

Tutti gli interventi devono rispettare gli indici e prescrizioni seguenti:

- $R_c = 40\%$  della Sf di ciascun lotto di intervento;
- $H = 10$  metri, con un massimo di tre piani di abitazione.

**7**

È ammessa l'edificazione a confine o a distanza inferiore a metri 5,00 di bassi fabbricati destinati ad usi annessi alla residenza, quali, locali tecnici e autorimesse, con altezza massima di metri 2,90 misurata all'esterno del punto più alto della copertura, e comunque per una altezza utile netta interna massima di metri 2,50 e nel rispetto della densità fondiaria di zona.

**8**

Per quanto riguarda i parcheggi privati, si applica quanto previsto all'articolo 2.6.

**9**

Deve inoltre essere prevista una quota di parcheggi aggiuntiva di uso pubblico nella misura del 100% della superficie utile di pavimento per le attività commerciali, e nella misura di 1 mq ogni 5 mq di superficie utile per le altre destinazioni non residenziali.

**10**

Le aree a parcheggio aggiuntive da prevedersi per le destinazioni diverse dalla residenza e da considerarsi di uso pubblico possono essere localizzate all'interno delle recinzioni di proprietà delle singole aziende; in questo caso il concessionario dovrà impegnarsi, sottoscrivendo un atto d'obbligo, a mantenere libero accesso a tali spazi nelle ore di funzionamento dell'attività insediata.

**11**

In ciascun lotto di intervento, non meno del 30% della Sf deve essere costituito da terreno permeabile sistemato a verde.

**12**

Nello specifico dei Piani Esecutivi Convenzionati le opere di urbanizzazione a carico dei proponenti devono prevedere per il lotto RN2, l'ampliamento stradale comprensivo della zona a verde pubblico con piantumazione e arredo urbano fronte strada lungo la Via Agogna; per il lotto RN1, deve essere completata la viabilità interna esistente lungo i confini nord e sud dell'area, fino all'uscita sulla Via Agogna, realizzando il verde pubblico piantumato e con arredo urbano lungo la via principale come il lotto RN2.

**13**

Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE) già approvati e tuttora vigenti mantengono la loro efficacia per tutto l'arco di validità della convenzione, ferme restando eventuali limitazioni stabilite dalle prescrizioni idraulico-geologiche.

### Aree ricadenti all'interno della "fascia di rispetto allargata" del PPR

**14**

Aree RN1, RN2a e RC2: gli interventi edilizi ricadenti all'interno della "fascia di rispetto allargata" (art. 14 delle NdA del Piano Paesaggistico Regionale), dovranno prevedere una

adeguata e corrispondente compensazione ambientale/ecologica, rapportata alle superfici rese impermeabili; dovrà inoltre essere realizzata una 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.

**Art. 2.8****Arete a verde privato****Definizione****1**

Sono aree costituite da verde privato esistente e/o da integrare sempre con un impianto a verde che può essere: parchi, giardini e orti privati.

**Tipologia d'intervento****2**

Sono ammessi l'edificazione di bassi fabbricati chiusi e tettoie aperte, per uso ricovero attrezzi e mezzi per la cura e il mantenimento del verde.

**Indici e prescrizioni****3**

Tali costruzioni dovranno rispettare le seguenti limitazioni:

- Sc = mq 20 max consentita;
- H = metri 2,50 max all'intradosso;
- Df = metri 5,00;
- Dc = non ci sono distanze dai confini per i bassi fabbricati e le tettoie con altezza massima contenuta nella norma sui bassi fabbricati, fatto salvo i diritti di terzi in materia di scarichi e vedute è possibile la costruzione in aderenza nel rispetto delle prescrizioni del Codice Civile.

**4**

La struttura e le pareti dovranno essere realizzate esclusivamente in muratura o in legno con esclusione di qualsivoglia altro materiale.

**5**

La copertura dovrà essere a falde o a falda inclinata con tegole in cotto.

**6**

Le pareti esterne dovranno essere, se in muratura, tinteggiate con colori nella gamma delle terre per poter armonizzare il fabbricato il più possibile con il contesto ambientale circostante.

**7**

È ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia senza modificazioni del volume e delle destinazioni d'uso esistenti.

**8**

Non è ammessa alcuna modifica del suolo se non finalizzata e necessaria al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetale.



**CAPITOLO 3°**

# **NORME RELATIVE ALLE AREE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA**

**Art. 3.1****Norme generali per le aree a destinazione prevalentemente produttiva****Destinazioni****1**

Le aree di cui al presente capitolo sono destinate ad attività produttive; gli edifici a destinazione residenziale sono ammessi, nei limiti di cui ai successivi articoli, solo se direttamente collegati all'attività produttiva (abitazione dei titolari e/o dei custodi).

È ammessa la realizzazione di spazi di vendita (spacci aziendali) esclusivamente a condizione che le relative superfici di vendita (così come dimensionalmente definite ai successivi articoli 3.2 e 3.3) siano ricavate, in condizioni di sicurezza, all'interno dello stesso immobile in cui avviene la produzione.

**Modalità d'intervento****2**

Negli elaborati relativi alle richieste di permesso di costruire, devono essere indicati:

- il tipo di produzione ed il numero degli addetti previsti a seguito dell'intervento richiesto;
- i progetti degli impianti in riferimento alle norme vigenti in materia di sicurezza, di inquinamento atmosferico e di scarichi delle acque, e le relative attrezzature previste in conformità delle norme vigenti in materia;
- nel caso che il concessionario intenda usufruire della facoltà concessa dal D.P.R. pubblicato sul supplemento ordinario n.239/L della G.U. serie generale n.245 del 20/10/2001 relativo al D.P.R. 06/06/2001 n.380 di non depositare in sede di permesso di costruire i progetti degli impianti dietro attestazione che saranno collaudati da tecnico qualificato esterno ai lavori, dovrà comunque essere allegata alla documentazione di richiesta di permesso di costruire una esaurente relazione illustrativa con le caratteristiche principali degli impianti.

## Indici e prescrizioni

3

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti devono rispettare:

- Dc = distanza dai confini pari a metà dell'altezza dell'edificio con una distanza minima di 5,00 metri; è ammessa l'edificazione in aderenza di pareti esistenti purché non si superi la sagoma esistente, nuove costruzioni in aderenza sono possibili in presenza di convenzione tra confinanti;
- Ds = metri 5,00 per strade di larghezza inferiore a metri 7,00;  
metri 7,50 per strade di larghezza compresa tra m. 7,00 e m. 15,00;  
metri 10,00 per strade di larghezza superiore a m. 15,00.

4

Nel caso di allineamenti preesistenti che non siano di intralcio o di pericolo per la circolazione, è data facoltà al responsabile del servizio di derogare, previo parere della commissione edilizia, dalle distanze minime fissate.

Per quanto riguarda la dotazione di aree per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi, si rimanda ai disposti dell'articolo 21 della LR 56/77.

5

Negli ampliamenti di edifici esistenti posti a meno di 5,00 metri dalle strade è ammessa una distanza dalle strade pari a quella degli edifici esistenti. Per gli edifici esistenti posti a meno di 5,00 metri dai confini e dalle strade, è consentito il sopralzo di un piano all'interno del perimetro del fabbricato esistente e nel rispetto degli indici prescritti, purché la distanza tra pareti finestrate e pareti antistanti non sia inferiore a metri 10,00 e purché l'altezza dell'edificio comprensiva del sopralzo non sia superiore a metri 10,00.

6

Sono ammesse costruzioni in aderenza su lotti confinanti, a condizione che sia stipulata convenzione sottoscritta dai proprietari dei lotti confinanti; gli interventi possono essere effettuati anche in tempi diversi.

7

È ammessa l'edificazione a confine o a distanza inferiore a metri 5,00 di bassi fabbricati destinati a locali tecnici (caldaie, cabine elettriche, ecc.), autorimesse, e tettoie aperte su di un lato, con altezza massima di metri 2,90 misurata all'esterno del punto più alto della copertura, e comunque per una altezza utile netta interna massima di metri 2,50 e nel rispetto degli indici di zona.

8

I parcheggi di uso pubblico la cui realizzazione è prescritta dalle norme, possono essere previsti anche sotterranei o al piano terra di edifici a "pilotis" o multipiano.

9

Le aree a parcheggio aggiuntive da prevedersi per le destinazioni diverse dalla residenza e da considerarsi di uso pubblico devono essere realizzate, contestualmente agli interventi edificatori, all'interno delle relative aree urbanistiche; all'occorrenza possono essere localizzate anche all'interno delle recinzioni di proprietà delle singole aziende; in questo caso

il concessionario dovrà impegnarsi, sottoscrivendo un atto d'obbligo, a mantenere libero accesso a tali spazi nelle ore di funzionamento dell'attività insediata.

10

In sede di valutazione degli interventi edilizi proposti l'Amministrazione Comunale può richiedere, nei casi ritenuti di possibile criticità paesaggistica e/o ambientale, la realizzazione di barriere verdi con funzione di filtro visuale e/o acustico. Tali barriere possono essere realizzate sia mediante filari alberati di essenze e dimensioni adeguate alle funzioni di mascheramento, sia mediante rilevati lineari in terra completati da siepi e cespugli. È ammessa altresì la realizzazione di strutture artificiali di varia tipologia destinate all'impianto di apparati vegetali rampicanti.

11

Tutti gli interventi ammessi devono garantire il rispetto delle prescrizioni geologiche, così come definite al capitolo 6° delle presenti NTA.

12

Tutti gli interventi ammessi devono garantire il rispetto delle indicazioni dell'elaborato "Certificato di compatibilità acustica". Nei casi di accostamento tra aree a destinazione residenziale (o assimilabile) e viabilità, deve essere prodotta apposita valutazione degli impatti e del clima acustico, ai sensi della DGR n.46-14762 del 14/02/2005.

**Art. 3.2****Aree per attività produttive esistenti e confermate****Definizione****1**

Sono le aree di pertinenza di insediamenti produttivi esistenti e confermate a tale destinazione dal PRGC, e quelle ove è possibile realizzare nuovi fabbricati per ampliamento dell'esistente nel rispetto delle norme geologiche in vigore.

**Destinazioni****2**

All'interno di ogni unità produttiva sono possibili le seguenti destinazioni:

- industria e artigianato, attività di stoccaggio e autotrasporto;
- uffici legati all'attività insediata;
- esposizioni e vendita, legate all'attività insediata, aventi una superficie utile netta non superiore al 25% di quella complessiva e comunque con il limite massimo di 150 mq per la superficie di vendita al dettaglio, tale superficie di vendita deve essere ricavata, in condizioni di sicurezza, all'interno dello stesso immobile in cui avviene la produzione;
- mensa, spogliatoi ed altri servizi aziendali interni per gli addetti all'attività;
- abitazione per il proprietario e/o per il custode fino a una superficie massima pari a 150 mq di Sul, esclusivamente per le attività produttive con una Sc superiore a 400 mq.

**3**

Sugli edifici esistenti in cui siano insediate attività non conformi a quelle definite dal PRG ai commi precedenti, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

**Caratteristiche di intervento e modalità di attuazione****4**

Sono ammessi, nel rispetto delle norme del presente articolo, interventi di ristrutturazione, di ristrutturazione e/o di ampliamento, completamento, sostituzione; gli interventi sono previsti tramite singolo permesso di costruire ai sensi della legislazione vigente. Non sono comunque ammesse e compatibili attività nocive, moleste, rumorose, che dovranno essere localizzate in aree produttive di nuovo impianto. Per le attività del tipo sopra descritte esistenti non sono ammessi ampliamenti, ma solo ristrutturazioni.

**5**

Per gli interventi di nuova costruzione, completamento e ampliamento, dovranno essere soddisfatti gli standards di legge previsti dall'articolo 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. È ammessa su apposita richiesta la monetizzazione degli standard, nel rispetto dei disposti del comma 4bis, articolo 21 della LR 56/77.

**6**

Sono subordinati alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo gli interventi su aree libere che non risultano dotate delle principali opere di urbanizzazione

primaria in grado di soddisfare il carico degli interventi da realizzare: in questo caso il proponente il piano esecutivo dovrà impegnarsi a realizzare le opere di urbanizzazione primaria necessarie.

7

Per le attività industriali e/o artigianali esistenti all'interno dell'abitato, è ammessa la rilocalizzazione parziale o totale.

8

Nei casi di cui al comma precedente deve essere stipulata una convenzione ai sensi dell'articolo 53 della L.R. 05/12/1977 n.56 e s.m.i.; gli interventi nell'area dismessa sono subordinati alla preventiva approvazione di un piano particolareggiato.

### Indici e prescrizioni

9

Negli interventi con singolo permesso di costruire, devono essere rispettati gli indici e prescrizioni seguenti:

- $Rc = 60\%$ ;
- $Uf = 1,2 \text{ mq/mq}$ ;
- H massime:
  - metri 10,00 per edifici multipiano;
  - metri 12,00 per edifici a un solo piano fuori terra;
  - metri 15 per volumi tecnici;
- $Dc$  = distanza dai confini pari all'altezza del fabbricato con un minimo di metri 5,00. È ammessa l'edificazione in aderenza purché in presenza di convenzione con il confinante;
- $Ds$  = 5,00 metri per strade di larghezza inferiore a metri 7,00;  
7,50 metri per strade di larghezza compresa tra m. 7,00 e m. 15,00;  
10,00 metri per strade di larghezza superiore a metri 15,00.

10

Nel caso di allineamenti preesistenti che non siano di intralcio o di pericolo per la circolazione è data facoltà di derogare al responsabile del servizio, previo parere della commissione edilizia, alle distanze minime fissate.

11

Devono essere previsti idonei spazi per parcheggio, verde e servizi aziendali per gli addetti alla produzione nella misura minima del 30% della SU interessata da interventi di ristrutturazione e di ampliamento; dette aree possono essere localizzate all'interno della recinzione dell'azienda con le modalità illustrate al comma 9 dell'articolo 3.1 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

12

Per le aree PE1 e PE4 è ammessa, in caso di dismissione dell'attività produttiva, la conversione a fini residenziali, nel rispetto degli indici e prescrizioni seguenti:

- l'attuazione delle aree è vincolata alla redazione di apposito strumento urbanistico esecutivo;
- devono essere verificate le condizioni ambientali dei siti, procedendo con le eventuali esigenze di bonifica riscontrate;
- $It = 1 \text{ mc/mq}$ ;

- sono ammesse le destinazioni di cui alle lettere a), b), c) del comma 1 dell'articolo 2.1 con un massimo del 50% di destinazioni commerciali;
- devono essere previsti idonei spazi per parcheggi e verde nella misura minima di 25 mq ogni 90 mc di volume a destinazione residenziale, e di 1 mq ogni 2 mq di SU a destinazione non residenziale.

**CAPITOLO 4°**

# **NORME RELATIVE ALLE AREE AGRICOLE**

**Art. 4.1****Aree destinate a produzione agricola****1**

In tali aree gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento degli edifici a servizio delle aziende agricole attualmente operanti, compatibilmente con i vincoli esistenti o futuri, nonché l'eventuale impianto di strutture per nuove aziende agricole.

**2**

Nell'area produttiva agricola sono ammessi:

- a) interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, manutenzione ordinaria e straordinaria, di edifici rurali esistenti;
- b) nuove costruzioni residenziali agricole, esclusivamente in funzione del fondo e alle condizioni generali espresse successivamente;
- c) l'incremento della volumetria abitabile esistente di abitazioni rurali o esclusivamente residenziali, in misura non superiore al 20% concessa una tantum, sino a 100 metri cubi massimi, anche in eccezione alla densità fondiaria ammissibile. Tale incremento di cubatura è concesso solamente in funzione di miglioramenti igienico sanitari (formazione di servizi igienici mancanti, adeguamento dell'altezza minima dei piani abitabili a metri 2,70);
- d) la realizzazione di attrezzature e infrastrutture per l'agricoltura quali stalle allevamenti, silos, tettoie, secondo i limiti e le disposizioni seguenti.

**3**

È ammessa l'esecuzione di opere di urbanizzazione e di allacciamento degli edifici esistenti ai pubblici servizi, nonché di autorimesse a norma dell'apposito articolo.

**4**

Il permesso di procedere all'edificazione di nuove costruzioni destinate ad abitazione o ad attrezzature agricole può essere ottenuto esclusivamente dai seguenti soggetti, singoli o associati:

- a) imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della Legge 09/05/1975 n.153;
- b) proprietari conduttori in economia di cui sia accertata l'attività agricola anche a tempo parziale;
- c) proprietari concedenti;
- d) affittuari e mezzadri che hanno acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nella esecuzione delle opere;

Il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui al precedente comma 2, è subordinato:

- 1) all'impegno unilaterale dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola e le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti, secondo i disposti dell'articolo 25 della L.R. 56/77; l'atto è trascritto a cura dell'amministrazione comunale, ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare;
- 2) alla dimostrazione (con apposita relazione sullo stato di fatto e sui programmi di sviluppo) della consistenza dei fondi dell'azienda agricola, della reale necessità degli ampliamenti o delle nuove costruzioni in funzione della conduzione dei fondi e delle necessità abitative del nucleo familiare conduttore, con la riserva di verifica che la superficie utile totale interna di calpestio dell'intervento proposto e delle eventuali preesistenze residenziali non superi i mq 50 per ogni componente con un massimo di 200 mq. utili netti. Si potranno considerare oltre al numero dei componenti risultante dallo stato di famiglia, gli ascendenti diretti con coniugi effettivamente coabitanti.

## 5

Gli indici di fabbricabilità fonciaria, per le abitazioni rurali non possono superare i seguenti limiti:

- a) terreni a colture orticole o floricole specializzate: 0,05 mc/mq;
- b) terreni a colture legnose specializzate: 0,03 mc/mq;
- c) terreni a seminativo e a prato permanente: 0,02 mc/mq;
- d) terreni a bosco e a coltivazione industriale del legno: 0,01 mc/mq (conteggiati su non più di un ettaro per azienda);
- e) terreni a pascolo e a prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: 0,001 mc/mq (conteggiati su non più di 10 ettari).

## 6

Ai fini della definizione del volume edificabile è ammessa, con atto di vincolo, l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, sempre che la superficie senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione costituisca almeno il 20% dell'intera superficie utilizzata, fatti salvi da tale limite interventi di ampliamento o di nuova costruzione su lotti già interessati da fabbricati a specifica destinazione agricola (residenza agricola o strutture produttive) di aziende preesistenti; è ammesso con gli stessi criteri anche l'accorpamento di cubature proprie degli ambiti a verde agricolo di fatto inedificabile.

## 7

Gli indici di densità fonciaria si intendono riferiti alle colture in atto.

## 8

Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fonciaria sono verificati dal Comune in sede di rilascio di permesso di costruire.

**9**

Si richiamano in quanto applicabili, i disposti di cui ai 10°, 12°, 14° commi dell'articolo 25 della Legge Regionale n.56/77.

**10**

La percentuale di copertura della superficie direttamente asservita alle costruzioni non potrà essere superiore al 20% per le costruzioni a destinazione residenziale, e al 30% complessivamente.

**11**

L'altezza massima consentita è di m 7,50, per gli edifici residenziali (col limite di due piani fuori terra) e di m 12,00 per le attrezzature produttive.

**12**

Nelle aree destinate ad uso agricolo non sono ammesse attività estrattive, di cava o torbiera e trasformazioni d'uso incompatibili con la destinazione agricola ed i parametri edificatori.

**13**

Sono ammessi impianti sportivi privati scoperti al servizio delle abitazioni quali: gioco bocce, tennis, ecc. Le recinzioni dovranno essere in rete o grate traforate metalliche su paletti metallici, con eventualmente muretto di fondazione non eccedente i 50 cm dal piano di campagna.

**14**

Il volume edificabile per le abitazioni rurali definite dalle densità fondiarie è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni classificati catastalmente come inculti e al lordo degli edifici esistenti.

**15**

In tutti gli edifici sorti in aree agricole e adibiti ad usi non agricoli (produttivo, commerciale e residenziale) possono essere conservate le destinazioni d'uso in atto alla data di adozione del PRGC e sono permessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento statico, di risanamento igienico e di ristrutturazione interna senza aumenti di cubatura. Per gli edifici residenziali non legati alla conduzione agricola del fondo è possibile "una tantum" un aumento di cubatura in misura non superiore al 20% concessa una tantum, sino a 100 metri cubi massimi, anche in eccedenza alla densità fonciaria ammissibile.

**16**

Nessun nuovo impianto per stalle, porcilaie o comunque per allevamenti di bestiame in genere è ammesso sul territorio comunale se non nelle aree agricole e nel rispetto delle distanze dalle residenze previste dalle norme igienico-sanitarie esistenti al momento dell'intervento.

**17**

Anche nelle aree agricole non sono comunque ammessi nuovi impianti intensivi per l'allevamento industriale del bestiame.

**18**

Le dimensioni massime delle strutture per allevamento sono fissate dalla capacità di produzione di alimenti delle aziende agricole singole o associate, che devono garantire direttamente parte considerevole del fabbisogno alimentare del bestiame allevato a ciclo completo (fattrici, vitelli, vitelli all'ingrasso).

**19**

Il rapporto massimo ammesso, quale indice di auto-approvvigionamento, è fissato in 50 quintali di bestiame vivo per ogni ettaro produttivo facente capo all'azienda agricola e compreso nei confini comunali.

**20**

Qualora si superino i limiti di cui al comma precedente, gli allevamenti sono considerati industriali intensivi e quindi non ammessi al nuovo insediamento sul territorio comunale.

**21**

Sono fatte salve le strutture esistenti alla data di adozione del progetto preliminare; per queste è ammesso una tantum un incremento della superficie coperta pari al 20% dell'esistente, sempre però nel rispetto e compatibilmente con i parametri propri dell'area produttiva agricola (rapporto di copertura, altezze massime, distanze dalle strade, dai confini e dagli edifici).

**22**

Le stalle di tipo familiare o poderale (come tali si intendono le stalle che insistono su un fondo coltivato con un rapporto che non superi i 50 quintali in bestiame vivo per ogni ettaro produttivo facente capo all'azienda agricola) sono permesse alla distanza di m 200 dai confini degli ambiti residenziali, artigianali ed industriali esistenti o di nuovo insediamento individuati dal piano, di m 50 dalle case sparse di abitazione e di m 20 dall'abitazione del conduttore.

**23**

Qualora, sempre nel rispetto del rapporto massimo consentito, vengano realizzati nuovi allevamenti con più di 200 capi grandi (bovini, suini, ecc.) o di 2000 capi piccoli (polli, conigli, ecc.) la distanza dai confini degli ambiti residenziali, artigianali ed industriali esistenti o di nuovo insediamento individuati dal Piano è elevata a 300 metri. Mentre, fermo restando la distanza di metri 20 dall'abitazione del conduttore, la distanza dalle case sparse di abitazione è fissata in m 60.

Tra i richiamati allevamenti ad alta concentrazione e le aree residenziali di Piano deve essere prevista, in fase di permesso di costruire, la creazione di un filtro verde composto da alberi di medio e alto fusto (già maturi); tale fascia di mitigazione deve essere realizzata tramite la piantumazione essenze arboree autoctone, il cui numero deve essere calcolato in ragione di due ogni 100 mq di superficie fondiaria, computata non solo sulla struttura strettamente dedicata all'allevamento ma anche sui fabbricati accessori (magazzini, ecc.).

**24**

Le stalle e i capannoni per gli allevamenti devono avere altezza minima interna di m 3,00, rapporto aerante-illuminazione pari ad 1/15 della superficie del pavimento, cubatura di 20 mc per capi adulti (bovino, equino), e di mc 7 per capi piccoli (esclusi animali di bassa corte).

**25**

Il pavimento delle poste dovrà avere adeguata pendenza, essere ricoperto con materiale impermeabile e munito di opportuni scoli per il deflusso delle urine e delle acque luride confluenti in pozzetti a perfetta tenuta mediante condotti concavi ed impermeabili.

**26**

Le pareti saranno impermeabilizzate fino all'altezza di metri due; le restanti parti e il soffitto saranno rinzaffati ed imbiancati a calce.

**27**

Le rastrelliere, le mangiatoie e gli abbeveratoi saranno in materiale facilmente lavabile e disinfectabile.

**28**

L'approvvigionamento idrico sarà assicurato mediante l'interposizione di vaschette munite di galleggiante la cui valvola si trovi sempre al di sopra del livello massimo raggiunto dall'acqua nella vaschetta stessa.

**29**

L'illuminazione artificiale sarà assicurata da energia elettrica.

**30**

Le concime, i pozzi neri, i pozzetti per le urine ed in genere tutti depositi di materie di rifiuto, devono essere posti lontano da serbatoi di acqua potabile non meno di m 50, e di m 20 dalle abitazioni.

**31**

Ogni intervento riguardante strutture per gli allevamenti ammessi è comunque strettamente vincolato al rispetto delle misure antinquinamento previste dalla vigente legislazione in materia.

**32**

Tutti gli interventi ammessi devono garantire il rispetto delle prescrizioni geologiche, così come definite al capitolo 6° delle presenti NTA.

**33**

Tutti gli interventi ammessi devono garantire il rispetto delle indicazioni dell'elaborato "Certificato di compatibilità acustica". Nei casi di accostamento tra aree a destinazione residenziale (o assimilabile) e viabilità, deve essere prodotta apposita valutazione degli impatti e del clima acustico, ai sensi della DGR n.46-14762 del 14/02/2005.

#### Art. 4.2

---

stralciato in sede di Rielaborazione parziale del PRGC

---

**Art. 4.3****Bassi fabbricati in aree agricole**Definizione

1

È ammessa l'edificazione di bassi fabbricati in aree agricole per uso ricovero attrezzi agricoli.

Indici e prescrizioni

2

Tali costruzioni dovranno rispettare le seguenti limitazioni:

- Superficie massima edificabile 15 mq;
- H = all'intradosso della copertura massimo 2,50 m;
- Dc = 0 (è ammessa la costruzione a confine);
- la struttura e le pareti dovranno essere realizzate esclusivamente in muratura con esclusione di qualsivoglia altro materiale;
- la copertura dovrà essere a falde inclinate con tegole in cotto;
- le pareti esterne dovranno essere tinteggiate con colori nella gamma delle terre per poter armonizzare il fabbricato il più possibile con il contesto ambientale circostante;
- negli edifici esistenti a destinazione diversa sorti in aree agricole, sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia senza modificazioni del volume e delle destinazioni d'uso esistenti.

**Art. 4.4****Fabbricati rurali non utilizzati****Definizione****1**

È ammesso il mutamento di destinazione d'uso, per quanto riguarda i fabbricati rurali non più utilizzati, con istanza onerosa.

È requisito necessario al rilascio di tale permesso di costruire che l'agricoltore abbia cessato l'attività per cause di forza maggiore, invalidità o anzianità, condizioni che devono essere accertate dalla Commissione Comunale per l'Agricoltura di cui alla L.R. n.63 del 12/10/1978 e s.m.i.

**Modalità di intervento****2**

Tali interventi sono normati con l'art. 2.4 relativo alle aree di ristrutturazione edilizia.

**3**

Possibilità e modalità di intervento di cui ai commi precedenti sono in ogni caso vincolate al rispetto delle seguenti condizioni:

- non deve essere necessaria la realizzazione di nuove viabilità di accesso ai fabbricati;
- i fabbricati preesistenti, oltre a essere chiaramente percettibili, devono avere una superficie minima tale da rientrare nei parametri di cui all'articolo 3 del D.M. 5/7/1975.

**4**

Si richiamano integralmente le prescrizioni di tipo compositivo-architettonico di cui al comma 6 dell'articolo 1.10.

**5**

Il recupero del Casotto Segnale localizzato a est del concentrato, lungo il tracciato della SP21/a (evidenziato con la baffatura di colore rosso alla tavola 11 di PRG) deve essere effettuato nel rispetto delle seguenti prescrizioni particolari:

- a) gli orizzontamenti interni al corpo principale dell'edificio possono essere demoliti e ricostruiti, anche con lievi modifiche delle quote di imposta originali, eventualmente necessarie alla rifunzionalizzazione del fabbricato;
- b) eventuali modifiche alle quote di colmo e di gronda della copertura esistente del corpo principale dell'edificio sono ammesse unicamente in relazione alla necessità di realizzazione di pacchetti di coibentazione, e comunque per una altezza non superiore a cm 30,00; la struttura di copertura deve in ogni caso essere ricostruita con orditura lignea a vista e manto di copertura in coppi laterizi;
- c) devono essere oggetto di opportuna tutela e valorizzazione le caratteristiche compositivo-architettoniche, con particolare attenzione:
  - alle facciate, la cui struttura forometrica deve essere integralmente conservata;
  - alla torre di essicazione, con particolare attenzione alle modanature e alla trama definita dai fori di ventilazione;
- d) si richiamano integralmente le linee di indirizzo di cui all'Allegato F di PRG.

**Art. 4.5****Aree agricole di rilocalizzazione**

---

**Modalità di intervento****1**

Nelle aree agricole esistenti poste in zona impropria sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. È ammesso il risanamento conservativo e la ristrutturazione per le porzioni a destinazione residenziale.

**2**

Nelle aree agricole esistenti poste in zona impropria è previsto il mantenimento dello stato di fatto sia per gli immobili sia come attività insediata, non è consentito alcun tipo di mutamento.

**3**

Non è ammesso l'aumento del carico relativo al numero di animali e ai quantitativi dei prodotti trattati.

**4**

Alla cessazione delle attività in atto le aree sono soggette alle limitazioni e ai vincoli di cui all'articolo 6 del Regolamento Regionale 15/R/2006 "Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano – L.R. n. 61 del 29 dicembre 2000".

**Art. 4.6****Aziende agricole ed edifici rurali esistenti nell'abitato**Definizione e destinazioni d' uso**1**

Fabbricati rurali ed a uso abitazione; attrezzature e infrastrutture quali magazzini, depositi e ricoveri per attrezzi e macchine agricole, nonché fabbricati destinati all'esercizio dell'azienda, con esclusione delle attività di allevamento che, quando già esistenti, dovranno essere rilocate in aree idonee.

Modalità di intervento**2**

Sugli edifici rurali sono ammessi unicamente interventi di recupero, risanamento conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria, con la possibilità di ampliamento (anche in riferimento a destinazioni di tipo residenziale) fino al 20% della superficie coperta e comunque non superiore a 500 mq, ad esclusione delle attrezzature adibite a zootecnia e/o lavorazioni nocive o moleste.

**3**

Non è ammessa la lavorazione o lo stoccaggio di prodotti agricoli non provenienti dall'attività dell'azienda residente, non è consentito il cambio dell'attività agricola attualmente insediata, il suo ampliamento, la trasformazione in attività di allevamento e gli animali attualmente esistenti dovranno essere rilocati in aree idonee.

**4**

Nel caso di cessazione dell'attività agricola, è consentito il recupero a destinazione residenziale o compatibile dei fabbricati di tipologia coerente con il contesto urbano, mentre devono essere demoliti i fabbricati di tipologia industriale e le eventuali strutture superfetative, purché legittimamente esistenti, il cui volume può essere ricostruito in loco per una percentuale non superiore al 30%, sempre con destinazione residenziale o compatibile e comunque nel limite massimo di Rc 40% e H 10 m.

Indici e prescrizioni**5**

Negli interventi tramite singolo permesso di costruire o denuncia di inizio attività devono essere rispettati i seguenti parametri e le seguenti prescrizioni:

- Rc = 40%;
- H = 10,00 metri, o pari a quella esistente;
- Df = 10,00 metri;
- Dc = 5,00 metri;
- Ds = 5,00 metri.

**6**

Per la residenza rurale esistente, nel caso di ampliamento è ammesso un incremento volumetrico "una tantum" del 20% del volume esistente, fino al massimo di 200 mc; è comunque consentito un aumento "una tantum" di superficie utile lorda di 25 mq.

**Art. 4.7****Serre**Definizioni

1

Premesso che con il termine di serre si indicano quelle strutture di tipo prefabbricato o eseguite in opera, destinate esclusivamente a permettere lo svolgimento di colture specializzate per le quali risultano necessarie condizioni microclimatiche non garantibili in ogni momento dell'anno, per "serre fisse" si intendono quelle strutture dotate di opere di fondazione o di manufatti di ancoraggio al terreno e/o di appoggio (muri, cordoli, plinti, platee, ecc.) e per "serre stagionali" si intendono tutte quelle strutture che non presentano invece opere di fondazione, se non che blocchetti di cls a filo terreno per appoggio e/o ancoraggio al terreno e che, risultano facilmente asportabili, permettono, senza altre opere, la riconversione totale del fondo alla coltivazione a pieno campo.

Per la costruzione delle serre fisse devono essere rispettati tutti i parametri e i criteri attuativi stabiliti per i fabbricati di cui all'articolo 4.1, comma 2, lettera d); per la realizzazione delle serre stagionali, ferma restando la loro qualificazione giuridica di attività edilizia libera, devono essere osservate le prescrizioni di cui ai commi successivi.

Modalità di intervento

2

La realizzazione di serre stagionali potrà avvenire su tutti i terreni classificati come agricoli, all'infuori delle:

- aree boscate così classificate ai sensi della L.R. 4/09;
- aree soggette a vincolo ex legge 1497/39 D.M. 28/02/1953 e legge 1089/39;
- fasce di rispetto dei corsi d'acqua così come definite ai sensi della LR 56/77 e s.m.i.;
- aree salvaguardia a diverso titolo dal PRGC.

Indici di edificabilità ed interventi ammessi

3

La realizzazione di serre stagionali, la dove ammessa, dovrà ottemperare al rispetto dei seguenti indici edificatori:

- $R_c$  = riferito ad ogni singolo fondo – 60% della  $S_f$ ;
- $H$  = metri 4,00 al colmo;

Per quanto concerne le distanze dai confini ( $D_c$ ):

- m 5,00 da confini con proprietà e fondi con classificazione diversa da quella agricola;
- m 3,00 da confini tra proprietà ambedue classificate come agricole con possibilità di riduzione fino a m 1,50 in presenza di specifica convenzione tra confinanti;
- m 5,00 da confini di proprietà e fondi appartenenti ad aree classificate come residenziali, turistico ricettive o destinate a servizi pubblici e/o di uso pubblico.

Trattandosi di strutture temporanee, nel momento in cui sulle confinanti aree venisse realizzata una delle strutture ammesse dalle relative norme, con esclusione di quei soli fabbricati con destinazione accessoria a quella residenziale (corpi bassi per ricovero attrezzi di giardino, spogliatoi per impianti sportivi, magazzini, ricoveri per animali, box tettoie e portici, ecc) che non prevede presenza continuativa di persone, dovrà comunque trovare applicazione la prescrizione di cui alla lettera c), comma 4 dell'articolo 4.1 delle presenti norme.

## Prescrizioni particolari e modalità di attuazione

4

Distanza dalle strade (Ds):

- metri 5,00 ml dal ciglio delle strade statali, provinciali e comunali;
- metri 3,00 dalla mezzeria di strade vicinali, private e interpoderali;
- metri 10,00 dove il PRGC riporta le dette fasce di rispetto;

Devono in ogni caso essere rispettate le misure indicate dalle esistenti fasce di rispetto definite ai sensi della L.R. n°56/77 e s.m.i..

5

Per la realizzazione dei manufatti descritti nelle definizioni iniziali, occorrerà richiedere adeguato titolo abilitativo.

6

Alla richiesta di permesso di costruire dovrà essere allegata documentazione fotografica al fine di meglio considerare la disposizione sul territorio delle strutture richieste, nonché i possibili interventi di piantumazione a mascheratura e protezione delle strutture medesime. Specifico progetto di sistemazione delle aree libere e di piantumazione delle essenze arboree tipiche a rapida crescita dovrà accompagnare qualsiasi richiesta di permesso di costruire per la costruzione di serre stagionali.

L'installazione di serre stagionali non potrà avvenire a meno di 10,00 metri misurati a raggio, da qualsiasi punto di abitazioni esistenti; la futura realizzazione di abitazioni su aree urbanisticamente classificate come residenziali, turistico – ricettive o destinate a servizi pubblici e/o di uso pubblico, farà scattare la presente prescrizione a partire dall'inizio del ciclo produttivo successivo all'ottenimento dell'abitabilità/agibilità per l'edificio in oggetto.

Tra le strutture in oggetto dovrà comunque essere garantito uno spazio libero pari ad almeno metà dell'altezza della struttura più alta in modo da favorire la permeabilità del suolo e a garantire l'equilibrio idrico superficiale del medesimo.

I gruppi di riscaldamento (aerotermi), oltre ad essere in regola rispetto alle prescrizioni sui limiti di rumorosità posti dalla competente A.S.L., dovranno distare non meno di 20,00 metri, misurati a raggio, da abitazioni che non siano quella del conduttore e/o proprietario del fondo, salvo misure minori, se accettate dai confinanti mediante sottoscrizione di apposita convenzione, nel rispetto comunque delle distanze minime dai confini precedentemente indicate, l'installazione dei gruppi di riscaldamento sarà comunque successiva al permesso di costruire rilasciato dall'autorità comunale.

Le recinzioni ammesse saranno unicamente costituite da fili tesi e rete metallica di colorazione mimetica, su plinti e/o cordoli di fondazione purché interrati per almeno 20 cm.

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

Particolare cura dovrà essere messa nella determinazione dei sistemi di smaltimento delle acque irrupe e in quelli di eventuale raccolta ed incanalamento superficiale delle acque meteoriche al fine di non provocare interferenze e danni su fondi vicini, a meno di diversi e specifici accordi definiti mediante sottoscrizione di apposita convenzione.

Si raccomanda inoltre, anche se di competenza di altri strumenti e oggetto di diversi provvedimenti, l'attenzione nell'uso di sostanze concimanti e antiparassitarie, nonché nello smaltimento dei teli plastici usati per la "pacciamatura" e degli scarti provenienti dall'impiego delle sopracitate sostanze chimiche. È vietata la costruzione di recinzione in muratura o comunque con carattere di stabilità (solo plinti in cemento entroterra per l'ancoraggio, ecc).



**CAPITOLO 5°**

# **NORME RELATIVE ALLE AREE A DESTINAZIONE PUBBLICA O DI INTERESSE PUBBLICO, ALLE AREE E FASCE DI RISPETTO, E AI VINCOLI AMBIENTALI**

**Art. 5.1****Area di salvaguardia pozzi dell'acquedotto****1**

Nelle aree adiacenti ai pozzi dell'acquedotto comunale, in conformità della deliberazione della Giunta Regionale n.45-41742 del 19/12/1994 sono state introdotte n.3 diverse fasce di rispetto nelle quali gli interventi sono sottoposti a limitazioni con le seguenti caratteristiche:

- 1) zona di tutela assoluta per il pozzo A e per il pozzo B avente forma circolare con il raggio di metri dieci attorno a ciascuna opera di captazione; in essa si applicano tutte le prescrizioni previste all'art.4 del D.P.G.R. 11 dicembre 2006, n°15/R Regolamento regionale recante: "Disciplina delle aree acque destinate al consumo umano (L.R. 29 dicembre 2000, n°61)" ;
- 2) area di rispetto primaria avente forma sub-ellittica, definita sulla base delle isocroni a 60 giorni; in tale area sono vietate le attività e destinazioni seguenti:
  - a) dispersione, ovvero immissione in fossi e in canali irrigui non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
  - b) immissione nel sottosuolo di qualsiasi forma di scarico;
  - c) aree cimiteriali;
  - d) apertura di cave e pozzi;
  - e) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
  - f) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
  - g) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
  - h) impianti di trattamento di rifiuti;
  - i) i fabbricati devono essere allacciati alla rete fognaria pubblica con l'obbligo di rendere tale tubazione a perfetta tenuta al fine di evitare la benché minima dispersione nel sottosuolo. Tale allacciamento deve avvenire in posizione esterna a tale fascia primaria di rispetto;
  - j) Interventi di nuova edificazione e ampliamento.
- 3) area di rispetto secondaria avente forma sub-ellittica compresa fra i confini dell'area di

rispetto primaria e l'isocrona a 180 giorni; in tale area sono vietate attività e destinazioni seguenti [Cfr. art.6 D.P.G.R. 11 dicembre 2006, n°15/R Regolamento regionale recante: "Disciplina delle aree acque destinate al consumo umano (L.R. 29 dicembre 2000, n°61)":

- a) dispersione, ovvero immissione in fossi e in canali irrigui, non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- b) immissione nel sottosuolo di qualsiasi forma di scarico;
- c) aree cimiteriali;
- d) apertura di cave e pozzi;
- e) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- f) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- g) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- h) impianto di trattamenti di rifiuti.

## 2

Nella stessa area di rispetto secondaria è consentito l'insediamento di fognature a condizione che vengano adottati accorgimenti tecnici in grado di evitare la diffusione nel sottosuolo di liquami derivanti da eventuali perdite della rete fognaria.

## 3

Nell'impossibilità di allontanare le fognature e i pozzi perdenti esistenti all'interno dell'area di rispetto primaria, si dovrà inoltre:

- adottare gli accorgimenti tecnici di cui sopra in occasione di interventi di manutenzione straordinaria della rete fognaria preesistente;
- procedere all'allacciamento di tutti i fabbricati non ancora collegati alla rete fognaria.

## 4

Le soluzioni tecniche adottate dovranno ogni volta essere soggette all'approvazione del Servizio di Igiene e Sanità Pubblica della A.S.L. competente per territorio.

Ogni intervento di edificazione è subordinato alla redazione di quanto previsto dal DM 14/01/2008, dalle relative istruzioni applicative emanate dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti con Circolare n.617 del 2 febbraio 2009, e dalle Linee guida NTC 08 – Gruppo Interregionale ORDINE DEI GEOLOGI, Luglio 2010.

## 5

In caso di contrasto con le norme di Piano, risultano prevalenti le norme del Regolamento Regionale n.15/R dell'11 dicembre 2006 – "Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano (Legge Regionale 29 dicembre 2000, n.61).

**Art. 5.2.1****Fasce di rispetto dalle infrastrutture stradali****1**

Le fasce di rispetto dei nastri stradali nelle zone esterne agli azzonamenti sono dimensionate secondo quanto previsto dal DM 01/04/68 n.1404.

**2**

In dette fasce è fatto divieto di nuove costruzioni ad uso residenziale e per usi produttivi, industriali, artigianali e commerciali, sono unicamente ammesse destinazioni a: percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato della natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici.

**3**

Possono inoltre essere insediati a titolo precario impianti per la distribuzione del carburante di tipo aziendale interni alle aziende.

**4**

comma stralciato in sede di Rielaborazione parziale del PRGC

**5**

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi nelle fasce di rispetto:

- manutenzione ordinaria e straordinaria di edifici esistenti ad uso residenziale, industriale, artigianale, commerciale, agricolo;
- ristrutturazione e ampliamento fino al 20% di edifici esistenti purché l'ampliamento avvenga sul lato opposto a quello della strada da salvaguardare.

**6**

Nelle fasce di rispetto possono essere ubicati impianti e infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonché le attrezzature di rete per la erogazione di pubblici servizi.

**7**

Per la definizione delle fasce di rispetto stradale vale la normativa del Nuovo Codice della Strada, e precisamente il D.L. 30/04/1992 n.285, il D.P.R. 16/12/1992 n.495 e il D.L. 10/09/1993 n.360.

**8**

Nell'ambito del territorio del Comune di Cavaglietto sono presenti le seguenti tipologie stradali:

- a) Strada di tipo C = strada extraurbana secondaria ad una carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine:
  - fuori dai centri abitati fascia da 30,00 metri;
  - fuori dai centri abitati ma dentro zone edificabili fascia da 10,00 metri.
- b) Strada di tipo F = Strada locale urbana o extraurbana opportunamente sistemata ai fini della circolazione pubblica di pedoni, veicoli, animali:
  - fuori dai centri abitati 20,00 metri, ridotti a 10,00 metri per le strade vicinali.

**9**

Nelle fasce di rispetto è ammessa la realizzazione di delimitazioni di proprietà secondo le caratteristiche definite all'articolo 1.6 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

**10**

Le aree comprese nelle fasce di rispetto e di protezione delle strade, possono essere computate, ai fini dell'edificabilità nelle aree limitrofe, secondo gli stessi parametri urbanistici e edilizi.

**Art. 5.2.2****Fasce di rispetto dalle infrastrutture cimiteriali****1**

La fascia di rispetto cimiteriale è la zona circostante i cimiteri di 200 m cui si applicano i disposti dell'art.27, commi 6, 6bis, 6ter, 6quater e 6quinquies della L.R. 56/1977 e smi.

**2**

La cartografia di PRG riporta per i seguenti impianti cimiteriali:

- cimitero comunale (lungo via Cavaglietto, a nord-est del Capoluogo);
  - cimitero del Comune di Cavaglio d'Agogna, che in parte interessa la porzione nord-ovest del territorio comunale;
- la fascia di rispetto di m 200.

**Art. 5.3****Area destinate a servizi sociali e attrezzature pubbliche e di uso pubblico****1**

Sono aree a tale destinazione individuate distintamente con apposita simbologia nelle tavole di Piano e comprendenti:

- a) aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari);
- b) aree per attrezzature di interesse comune (religiose, civiche, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, mercati);
- c) aree per il verde pubblico (spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport);
- d) parcheggi pubblici.

**2**

Le destinazioni specifiche di cui al primo comma del presente articolo hanno valore puramente indicativo, e possono essere variate in sede di programmazione dell'attuazione, nell'ambito dei servizi sociali e delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico; nelle aree per l'istruzione sono comunque ammessi spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport aperti al pubblico purché vengano rispettati gli standards minimi a norma dell'articolo 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.; sono comunque fatti salvi i disposti di cui al comma 4bis del medesimo articolo.

**3**

In sede di attuazione del PRGC può essere prevista la realizzazione di servizi e attrezzature da parte di privati mediante concessione di aree in diritto di superficie; il permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione che preveda le modalità di utilizzazione pubblica, nonché la cessione al Comune alla scadenza del periodo di concessione previsto.

**4**

La realizzazione di attrezzature religiose e degli spazi per attività connesse a tali attrezzature (catechistiche, culturali, sociali, ricreative, ecc.), è sempre ammessa e non è soggetta alle condizioni di cui al comma precedente. Ogni intervento di questo tipo deve avere il preventivo avallo del Consiglio Comunale che ne definisce i limiti e le caratteristiche di inserimento ambientale.

**5**

Nelle aree di cui al presente articolo sono ammessi, tramite singolo permesso di costruire ai sensi della legislazione vigente in materia, interventi di recupero, ampliamento degli edifici esistenti e nuova edificazione, nel rispetto della normativa vigente nonché degli indici seguenti:

- $R_c = 60\%$ ;
- $U_f = 1,00 \text{ mq/mq}$ ;
- $H = 10,00 \text{ metri}$  per edifici multipiano; libera per edifici a un solo piano fuori terra, volumi tecnici, campanili.

**6**

Nelle aree per attrezzature civiche e direzionali, l'indice di utilizzazione fondiaria  $U_f$  è elevato a  $1,2 \text{ mq/mq}$ , ed è ammessa la realizzazione di una quota di spazi per uffici di interesse pubblico pari al 30% della  $S_u$  ammessa.

7

Le opere di urbanizzazione primaria e indotta di cui all'articolo 51 della Legge Regionale n.56/77 alle lettere a), d), e), f), g), p), s), t), v), possono essere realizzate anche su aree ad esse non specificatamente destinate, secondo le forme e i contenuti dell'articolo 1 della Legge n.1/78, commi 4° e 5°; così pure possono essere realizzate le attrezzature e le infrastrutture per la distribuzione dell'energia elettrica, gas, telefono, carburanti liquidi o gassosi anche su aree ad esse non specificatamente destinate, in base al fabbisogno proprio del servizio erogato, anche senza il rispetto delle prescrizioni degli indici urbanistici di zona PRGC, ad eccezione delle distanze dai confini di proprietà e dalle strade.

8

I parcheggi pubblici potranno essere realizzati anche da privati a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti per il rilascio di concessioni edilizie, in tal caso dovrà essere redatta una convenzione con il Comune ove saranno fissare le caratteristiche dell'intervento, le modalità di realizzazione, le garanzie economiche, la eventuale gestione in termini di durata temporale e di costi prefissati.

La loro realizzazione potrà avvenire anche con concessione gratuita per uso pubblico del parcheggio a livello stradale, mentre le autorimesse sottostanti e/o soprastanti, potranno essere di proprietà privata.

9

Il Comune si impegna a predisporre un apposito capitolo di bilancio al fine di poter acquisire le aree destinate a servizi pubblici, individuate in Relazione come soggette a reiterazione dei vincoli.

**Art. 5.4****Area destinate alla viabilità**

---

**1**

Rappresentano le aree della viabilità esistente e prevista dal PRGC.

**2**

Allorché si proceda alla realizzazione di nuove strade, o ad opere di ampliamento o modifica di tracciati esistenti, la progettazione può per motivi di opportunità pubblica, modificare sezioni, tracciati, attrezzature, senza che ciò comporti modifica del PRGC, esclusivamente nei casi in cui tali modifiche ricadano all'interno delle fasce di rispetto relative all'infrastruttura e, in ogni caso, fatti salvi gli aspetti connessi alle procedure di apposizione dei vincoli preordinati all'esproprio.

**3**

Le aree destinate alla viabilità e non utilizzate, a norma del precedente comma, possono essere acquisite ad uso pubblico o privato compatibili con la strada realizzata, ma destinate esclusivamente ad uso pubblico.

**4**

Allineamenti, dimensioni dei marciapiedi, posizione delle recinzioni, sono verificate all'atto di ciascuna richiesta dall'Ufficio Tecnico Comunale.

**Art. 5.5****Area per impianto di depurazione**

---

**1**

L'area dell'impianto di depurazione delle acque reflue è individuata con apposita simbologia sulle tavole di Piano per una profondità di metri 100 dalla recinzione dell'impianto.

**2**

Nella fascia di rispetto dell'area di cui al presente articolo sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti, anche con ampliamento funzionale fino al 20% del volume esistente; è consentita la realizzazione di fabbricati accessori e pertinenziali, mentre non è ammessa la costruzione di nuovi edifici adibiti ad usi abitativi o all'esercizio di attività economiche, comprese quelle agricole.

**Art. 5.6****Deroghe**

---

**1**

Sono ammesse deroghe alle presenti Norme Tecniche di Attuazione unicamente per impianti e interventi di uso pubblico.

**2**

I poteri di deroga di cui al precedente comma sono esercitati con l'osservanza dell'articolo 3 della Legge 21/12/1955 n.1357, e circolare D.P.G.R. n.21/URE del 30/12/1991. L'autorizzazione è accordata al Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale e nulla osta del Presidente della Giunta Regionale.

**Art. 5.7****Fascia di rispetto dei fontanili****1**

Ricostruzione/riprogettazione dei segni territoriali di riferimento della struttura agraria e principalmente la reintegrazione dei fontanili attivi e possibili di recupero.

**2**

Sono sottoposti a tutela tutti i fontanili esistenti nel comune di Cavaglietto, con una fascia di rispetto di 20 metri attorno alla testa e per i primi 100 metri di percorso.

**3**

Le tavole di PTP, sulla base delle schede di ricerca redatte dall'Associazione Est Sesia, individuano sul territorio comunale i seguenti fontanili:

|          |  |  |
|----------|--|--|
| <b>1</b> | <b>Denominazione e codice identificativo</b> | "Fontanone Cavaglietto" [Codice: 01 033 NS]          |
|          | <b>Coordinate cartografiche UTM</b>          | m 5049834N m 460792 O                                |
|          | <b>Localizzazione</b>                        | Comune di Cavaglietto - Vicino collina Ovest         |
|          | <b>Coordinate catastali</b>                  | Foglio 6 - Mappale 61                                |
| <b>2</b> | <b>Denominazione e codice identificativo</b> | "Tornielli" [Codice: 01 034 NS]                      |
|          | <b>Coordinate cartografiche UTM</b>          | m 5051506N m 461300 O                                |
|          | <b>Localizzazione</b>                        | Comune di Cavaglietto - Vicino Cascina Marena        |
|          | <b>Coordinate catastali</b>                  | Foglio 1 - Mappale 108                               |
| <b>3</b> | <b>Denominazione e codice identificativo</b> | "Marelli" [Codice: 01 035 NS]                        |
|          | <b>Coordinate cartografiche UTM</b>          | m 5051208N m 460830 O                                |
|          | <b>Localizzazione</b>                        | Comune di Cavaglietto Vicino Falegnameria Rabozzi    |
|          | <b>Coordinate catastali</b>                  | Foglio 1 - Mappali 135 e 153                         |
|          | <b>Tipologia</b>                             | a drenaggio nella testa (dimensioni 0,90 x 40 metri) |

**4**

Indirizzi e prescrizioni di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo valgono anche per eventuali fontanili non censiti dalle tavole del PTP o dalle schede di ricerca dell'Associazione Est Sesia.

**Art. 5.8****Rete ecologica****1**

Sono aree individuate dal PTP come strutture-guida per la tutela/riqualificazione del paesaggio e dell'ambiente, e per la garanzia di uno sviluppo compatibile del territorio.

**2**

Il PTP delinea la struttura o corridoio primario della rete ecologica, le aree di elevata naturalità, come i principali corsi d'acqua naturali.

Nel caso del Comune di Cavaglietto sono i torrenti Agogna e Romenorio, con il ruolo di capisaldi del sistema.

**3**

Il Comune di Cavaglietto ha individuato le aree da destinare alla formazione della rete ecologica secondaria trasversale di collegamento tra le due aree di tutela naturalistica esistenti sopra citate, garantendo così la continuità della rete.

**4**

Il corridoio ecologico trasversale che il Comune in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici generali e di valutazione di programmi, è andato a formare, è posto a Nord-Ovest del centro abitato ed ha un'ampiezza di circa 100 metri dove è tenuto a prescrivere la inedificabilità degli spazi individuati come prioritari per la formazione della rete ecologica.

**Art. 5.9****Piano Paesistico**

---

**1**

Sono aree individuate dal PTP come grandi ambiti di forte caratterizzazione paesistica del territorio nei quali la compresenza di aspetti di naturalità, sistemi insediativi storici, attività produttive agricole con forte dominanza paesistica, creano condizioni di grande fragilità del sistema paesistico ma anche di notevole potenzialità per gli sviluppi del sistema insediativo provinciale.

**2**

È costituito dal terrazzamento fluvioglaciale, di Proh-Romagnano-Maggiora.

**3**

Interventi di nuova costruzione o ampliamenti di costruzioni esistenti legati a mutamenti di destinazione d'uso, consentiti all'interno del perimetro del Piano Paesaggistico, dovranno essere autorizzati dal Comune, presentando particolare attenzione agli aspetti di "compatibilità paesistico-ambientale": tra gli elaborati tecnici che debbono accompagnare la redazione di tali progetti, dovrà essere richiesto un apposito studio di inserimento paesistico munito della necessaria documentazione fotografica.

**4**

Tali progetti richiedono il parere di compatibilità territoriale alla Provincia di Novara.

**Art. 5.10****Fascia di rispetto dai corsi d'acqua****1**

La fascia di rispetto dai corsi d'acqua è una striscia di terreno, della profondità di:

- a) m 100,00 (salve le riduzioni di cui al comma 2), esterna al limite dell'alveo demaniale del torrente Agogna, individuata ai sensi dell'articolo 29 della LR 56/1977 e dell'articolo 96, comma 1, lettera f) del RD 523/1904, sulla quale è vietata ogni nuova edificazione, oltre che le relative opere di urbanizzazione e ogni trasformazione del suolo che non sia giudicata ammissibile dal competente servizio regionale OOPP.

**2**

Ai sensi del capitolo 5 della parte I dell'Allegato A alla D.G.R. n.64-7417/2014, la fascia di cui al comma 1 è ridotta se seconda le indicazioni risultanti dalla cartografia di PRG.

**3**

Si dettano le seguenti prescrizioni particolari, applicabili subordinatamente al rispetto di ulteriori disposizioni vincolistiche:

- a) all'interno delle fasce è ammessa la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, coltivazioni agricole, parcheggi pubblici, attrezzature per la produzione di energia da fonte idrica e attrezzature sportive collegate con i corsi d'acqua;
- b) le recinzioni a giorno su eventuale fondazione non emergente oltre cm 20 dal piano del terreno naturale possono essere realizzate alla distanza minima di m 4 da sponde o argini; minori distanze sono ammissibili solo subordinatamente al nulla osta del servizio regionale OO.PP.;
- c) sugli edifici esistenti nelle fasce di rispetto si applicano le prescrizioni e le limitazioni derivanti dalle classi di rischio geologico individuate sulla Carta di Sintesi che correda il PRG, così come riportate nella relativa legenda, con particolare riferimento alla classe IIIb;
- d) in assenza di fasce di rispetto definite cartograficamente ai sensi dell'articolo 29 della LR 56/1977, per tutti i corsi d'acqua individuati catastalmente con doppia linea continua, anche all'interno degli abitati, si richiamano i disposti dell'articolo 96 del RD 523/1904, con particolare riguardo alla distanza di m 10 da sponde o argini per la nuova costruzione e l'ampliamento orizzontale di fabbricati e recinzioni; tale distanza è ridotta a m 5 dalle sponde di tutti i corsi d'acqua non individuati catastalmente con doppia linea continua; all'interno delle fasce così determinate trovano applicazione le lettere a) e b) precedenti.

**Art. 5.11****Beni architettonici vincolati (D.Lgs. 42/04 e articolo 24 della L.R.56/77)****1**

Sono vincolati ai sensi della Parte Seconda del DLGS 42/2004 gli immobili di interesse storico artistico, sottoposti a tutela affinché siano impediti interventi o utilizzazioni che ne riducano o distruggano il valore pubblico, in quanto essi rappresentano una traccia significativa della storia, dell'arte o della cultura.

**2**

Il vincolo di tutela di cui al comma 1 è accertato per i seguenti beni architettonici:

- Ex Casa dell'Asilo Infantile, ora Palazzo Comunale (Not.Min. 24/5/1908);
- Ex Chiesa di S. Pietro (Not.Min. 3/9/1947);
- Resti del Castello (Not.Min. 7/8/1946).

I primi due edifici sono schedati fotograficamente alla sezione C dell'Allegato F di PRG, contraddistinti dal simbolo **\***.

**3**

Per gli altri edifici di proprietà del Comune o di enti e persone giuridiche private senza fine di lucro, che siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre settanta anni, il vincolo di tutela di cui al comma 1 sussiste ai sensi dell'articolo 12, comma 1 del DLGS 42/2004: prima dell'esecuzione di qualsiasi intervento edilizio su detti beni, dovrà esserne accertato l'interesse storico artistico mediante apposita procedura di verifica. I beni architettonici vincolati ai sensi dell'articolo citato sono:

- Chiesa parrocchiale di San Vittore;
- Chiesa di San Grato Vescovo di Aosta;
- Chiesa della Maria Santissima Annunciata;
- Chiesa di San Nicolao;
- Oratorio di San Luigi Gonzaga.

Schedati fotograficamente alla sezione C dell'Allegato F di PRG, e contraddistinti dal simbolo **◆**.

**4**

Gli immobili di cui al comma 1 sono singolarmente indicati sulla cartografia di PRG con apposita simbologia.

**5**

Sugli immobili di cui al comma 1 sono ammessi unicamente interventi di manutenzione e restauro, la cui abilitazione è subordinata al rilascio del nullaosta della Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio del Piemonte.

**6**

Sono inoltre individuati dal PRG ai sensi dell'articolo 24 della LR 56/1977 alcuni edifici di pregio storico-artistico e/o ambientale che, seppur non vincolati dalla legislazione statale o regionale, sono meritevoli di specifiche tutele che ne salvaguardino la forte valenza identitaria, attraverso interventi di recupero formale e valorizzazione fruitiva.

Su tali edifici, schedati fotograficamente alla sezione C dell'allegato F di PRG e

contraddistinti dal simbolo , sono consentiti gli interventi edilizi previsti dalle relative norme di area, subordinatamente al parere vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio, o della Commissione ex articolo 91 bis della LR 56/1977 (nel caso di strumenti urbanistici esecutivi).

7

Sempre con riferimento ai disposti dell'articolo 24, comma 2, della LR 56/77, gli elaborati 12a e 12b di PRG individuano le "quinte murarie di caratterizzazione storico-paesaggistica dell'edificato", cortine di antica costruzione che definiscono i margini delle cellule insediative e della viabilità storica. Possibilità e modalità di intervento su tali manufatti sono definite al comma 15, articolo 2.4 delle presenti Norme di Attuazione.

**Art. 5.12****Territori coperti da boschi (D.Lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lett. g)****1**

Sono vincolati ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera g) del DLGS 42/2004 i territori coperti da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, nei quali, per ragioni ambientali e per ragioni di difesa e sicurezza del suolo, sono poste particolari limitazioni alle attività edificatorie e di trasformazione del suolo, al fine di evitare il taglio indiscriminato del patrimonio boschivo, che può essere effettuato solo con l'autorizzazione delle competenti autorità forestali.

**2**

L'individuazione cartografica dei territori di cui al comma precedente, come riportata sulle tavole di PRG, è desunta dall'ortofoto regionale del 2010 e può risentire delle approssimazioni interpretative di tale supporto; pertanto l'effettiva sussistenza del bosco, con riferimento alle definizioni di cui all'articolo 3 della LR 4/2009, deve essere di volta in volta verificata, in occasione di interventi edificatori o di trasformazione del suolo ricadenti nelle aree boscate individuate dal PRG, o entro la distanza di 20 m dalle stesse. Il riscontro di eventuali discrepanze rispetto alle indicazioni cartografiche del PRG costituisce automatico accertamento del vincolo e non comporta variante o modifica di rilevanza urbanistica.

**3**

Gli interventi edilizi ammessi nelle aree di cui al comma 1 sono quelli previsti per le aree urbanistiche alle quali il vincolo si sovrappone, ferma restando l'osservanza delle prescrizioni di cui al capo IV della LR 4/2009, all'articolo 16, commi 11, 12 e 13 delle NDA del PPR adottato e di ulteriori disposizioni vincolistiche; il rilascio dei titoli abilitativi per attività edilizie o di trasformazione del suolo è subordinato all'autorizzazione paesaggistica prevista dall'articolo 146 del DLGS n.42/2004, nei termini disciplinati dalla LR 32/2008.

**Art. 5.13****Area spondali vincolate (D.Lgs. 42/04, art.142, lett.c)****1**

Sono vincolati ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera c) del DLGS 42/2004 gli ambiti comprendenti il torrente Agogna e il rio Romenorio, con le relative sponde o piede degli argini per una fascia di m 150 ciascuna, escluse le aree di cui all'articolo 142, comma 2, del DLGS 42/2004, nei quali sono tutelati l'ambiente e il paesaggio, mediante il controllo dell'attività edificatoria e di qualsivoglia attività incidente sotto il profilo dell'inquinamento.

**2**

Gli ambiti di cui al comma precedente sono individuati in cartografia di PRG a titolo indicativo e non topograficamente perentorio; pertanto, la loro esatta definizione planimetrica dovrà essere di volta in volta verificata, in occasione di interventi edificatori o di trasformazione del suolo, sulla base di accurati rilievi volti a stabilire la reale posizione delle sponde fluviali, in applicazione dei disposti dell'Allegato C alle NDA del PPR adottato, senza che la loro diversa collocazione, rispetto a quella indicata in PRG, debba costituire variante o modifica di rilevanza urbanistica.

**3**

Gli interventi edilizi ammessi nelle aree di cui al comma 1 sono quelli previsti per le aree urbanistiche alle quali il vincolo si sovrappone, ferma restando l'osservanza delle prescrizioni di cui all'articolo 14, comma 10 delle NDA del PPR adottato e di ulteriori disposizioni vincolistiche; il rilascio dei titoli abilitativi per attività edilizie o di trasformazione del suolo è subordinato all'autorizzazione paesaggistica prevista dall'articolo 146 del DLGS n. 42/2004, nei termini disciplinati dalla LR 32/2008.

**Art. 5.14****Zone gravate da usi civici (D.Lgs. 42/04, art.142, lett.h)****1**

Sono vincolati ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera h) del DLGS 42/2004 gli ambiti di proprietà comunale, o anche privata, gravati da diritti di godimento di varia natura (pascolo, legnatico, semina, ecc.) spettanti ai membri di una determinata collettività, non necessariamente coincidente con la cittadinanza comunale. Il vincolo in favore della collettività che gode dell'uso civico è indisponibile, sia da parte della stessa, sia da parte dei singoli per la propria quota ideale.

**2**

Le aree di cui al comma precedente sono censite in base alle risultanze documentali disponibili; ancorché non puntualmente indicate sulle cartografie di PRG, sono comunque vincolate alla loro originaria destinazione, che prevale anche su eventuali discordanti previsioni della strumentazione urbanistica di qualsiasi livello, qualora non siano supportate dalle necessarie autorizzazioni.

Per tali ambiti si richiamano le direttive di cui al comma 17 dell'art.33 delle NdA del PPR "Luoghi ed elementi identitari – Norme per le zone gravate da usi civici".

Pertanto ogni mutamento di destinazione d'uso da agro-silvo-pastorale ad altra destinazione è subordinato al parere favorevole delle autorità competenti in materia.

**3**

Per la gestione degli usi civici e per il rilascio delle autorizzazioni a mutare i termini del loro godimento si richiamano, tra gli altri, i seguenti atti normativi e di indirizzo:

- L n.1766 del 16/06/1927 e suo regolamento attuativo (RD n.332 del 26/02/1928);
- Circolare PGR n.20 PRE-PT del 30/12/1991;
- Circolare PGR n.3/FOP del 04/03/1997;
- DGR n.11-1800 del 19/12/2005;
- LR 14/2006, articolo 20 (conciliazioni stragiudiziali in materia di usi civici);
- LR 9/2007, articolo 60 (Delega ai comuni in materia di usi civici) e articolo 61 (Sostituzione dell'articolo 20 della LR 14/2006);
- LR 22/2007, articolo 19 (modifiche della LR 9/2007);
- LR 29/2009;
- D.P.G.R. 27 giugno 2016, n.8/R: "Norme di attuazione della L.R. 2 dicembre 2009, n.29 (Attribuzioni di funzioni amministrative e disciplina in materia di usi civici)".

**4**

I terreni trasferiti alla Fondazione Ordine Mauriziano, ai sensi dell'art.2, comma 2, del D.L. 19/11/2004, n.277 e convertito con L. 21/1/2005, n.4, eventualmente presenti sul territorio comunale e non individuati dai Piani Regolatori Vigenti con destinazione residenziale e/o produttiva, restano vincolati all'uso agricolo.

**Art. 5.15****Prescrizioni sovraordinate da PPR****1**

Si richiamano le disposizioni immediatamente cogenti e prevalenti delle Norme di Attuazione del PPR, di cui ai seguenti articoli:

- art. 3, comma 9;
- art. 13, commi 11, 12 e 13;
- art. 14, comma 15;
- art. 15, commi 9 e 10;
- art. 16, commi 11, 12 e 13;
- art. 18, commi 7 e 8;
- art. 23, commi 8 e 9;
- art. 26, comma 4;
- art. 33, commi 5, 6, 13 e 19;
- art. 39, comma 9;
- art. 46, commi 6, 7, 8 e 9;

nonché i contenuti del Catalogo dei Beni Paesaggistici del Piemonte, Prima parte, all'interno della sezione "prescrizioni specifiche" di cui alle schede relative a ciascun bene.

In caso di contrasto con altre Norme di Piano, risultano prevalenti le norme del PPR sopracitate.

**Art. 5.16****Area di ricarica degli acquiferi profondi**

---

**1**

Il Comune di Cavaglietto è compreso nell'elenco "Elenco dei Comuni totalmente o parzialmente ricompresi all'interno della delimitazione delle aree di ricarica" di cui alla D.G.R. 2 febbraio 2018, n. 12-6441.

Si richiama la succitata deliberazione al fine del rispetto delle misure prescrittive in essa contenute.



**CAPITOLO 6°**

# **NORME GEOLOGICHE RELATIVE AI CRITERI DA SEGUIRE NELLA PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE DI OPERE SUL TERRITORIO COMUNALE**

**Art. 6.1****Obbligatorietà del rispetto dei vincoli****1**

Sulla base delle prescrizioni della Circolare 7/LAP, devono essere considerati parte integrante delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore i seguenti vincoli:

- a) dovranno essere integralmente rispettate le indicazioni contenute nello studio geologico-tecnico facente parte integrante del PRGC;
- b) per qualsiasi intervento sul territorio devono essere rispettate, ove previste, le norme del DM 14/01/2008, le relative istruzioni applicative emanate dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti con Circolare n.617 del 2 febbraio 2009 e le Linee guida NTC 08 – Gruppo Interregionale ORDINE DEI GEOLOGI, Luglio 2010;
- c) è fatto divieto di effettuare coperture di corsi d'acqua di qualsiasi tipo e portata anche con tubi o scatolari di ampia sezione: le opere di attraversamento di strade principali, minori o vicinali dovranno essere realizzate per mezzo di ponti, previa verifica della sezione minima di deflusso attraverso adeguato studio geodidrologico e comunque evitando qualsiasi restrizione dell'alveo naturale a rive piene misurato a monte dell'opera, indipendentemente dalle risultanze della verifica idraulica; è inoltre fatto divieto assoluto di edificare al di sopra di corsi d'acqua combinati;
- d) è fatto divieto di eseguire opere lungo i corsi d'acqua che possano comportare occlusioni d'alveo, anche parziali, incluse le zone di testata;
- e) recinzioni e muri di contenimento longitudinali a corsi d'acqua devono essere realizzati in modo da non provocare restringimenti della sezione di deflusso e da consentire l'accesso all'alveo per le operazioni di manutenzione, controllo e pulizia;
- f) 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;
- g) deve essere garantita la costante sorveglianza e manutenzione delle opere di difesa e di

riassetto idraulico esistenti, o di nuova realizzazione, e la pulizia sistematica dai detriti e dalla vegetazione infestante l'alveo dei corsi d'acqua naturali e artificiali che interessano aree antropiche esistenti e previste: inoltre quando necessario, deve essere effettuato il disalveo dei tronchi al fine di garantire la conservazione di un corretto profilo di equilibrio ed evitare pericolose divagazioni per sovralluvionamento facendo riferimento alla recente normativa promulgata in materia; in particolare le opportune verifiche sulla stato di manutenzione delle opere dovranno essere eseguite a seguito di eventi meteorici particolarmente intensi e/o prolungati; dovranno inoltre essere verificate le sezioni di deflusso nelle aree limitrofe agli insediamenti esistenti e previsti, adeguando quelli insufficienti;

- h) è prescritta una fascia di rispetto inedificabile minima non inferiore a 5 o 10 metri per qualsiasi corso d'acqua censito presente nel territorio comunale, intesa come arretramento del filo di recinzione e del filo di costruzione, nella quale non potranno essere realizzati nuovi interventi edilizi, compresi box, pertinenze e simili; in caso di manufatti esistenti realizzati ad una distanza inferiore ai 5 o 10 metri, in caso di abbattimento con ricostruzione degli edifici dovranno sottostare alla presente norma (arretramento dell'edificio di nuova realizzazione), mentre in caso di ristrutturazione senza demolizione dovrà essere verificata la capacità dell'edificio a resistere ai possibili fenomeni di piena;
- i) per qualunque corso d'acqua del reticolo idrografico, iscritto nell'elenco delle acque pubbliche o con alveo pubblico, valgono le disposizioni del R.D. 523 del 25.07.1904 con particolare riferimento all'art. 96;
- j) nelle aree caratterizzate da terreni con drenaggio difficoltoso, anche se non censite nell'ambito della cartografia di piano, e/o con soggiacenza  $\leq 4$  m, è fatto divieto la realizzazione di locali interni;
- k) nelle zone acclivi o poste alla base di versanti dovrà essere posta particolare attenzione alla regimazione delle acque superficiali che andranno captate e recapitate negli impluvi naturali; dovrà essere costantemente garantita la manutenzione di eventuali muretti a sostegno di terrazzamenti nelle aree limitrofe agli insediamenti esistenti e previsti, verificando il loro stato di conservazione;
- l) la realizzazione di edifici agro-silvo-pastorali ricadenti nelle aree di classe IIIA di idoneità urbanistica, deve essere condizionata a specifici studi di dettaglio di un intorno significativo del territorio interessato, allo scopo di valutarne l'effettivo grado di pericolosità e di rischio;
- m) l'edificato eventualmente ricadente nelle aree di classe IIIA e non distinto in cartografia tematica deve essere assoggettato alle norme previste al punto 6.2 delle N.T.E./99; opere infrastrutturali e impianti potranno comunque essere realizzati solo a seguito di specifiche indagini di dettaglio che individuino il grado di pericolosità e ne definiscano le eventuali soluzioni per la minimizzazione. In particolare si prevede che possa essere effettuata la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edificato esistente e, qualora fattibile dal punto di vista tecnico, la realizzazione di eventuali ampliamenti funzionali e di ristrutturazione oltre che saranno condizionati in fase attuativa di PRGC (a livello di permesso di costruire) all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio e a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione. Restano esclusi da questa norma gli edifici ricadenti in aree di dissesto attivo o incipiente e in aree di pericolosità H e M di cui alle mappe di pericolosità del PGRA (D.P.C.M. 27/10/2016);
- n) si ricorda che, anche se diversamente rappresentato nelle tavole di sintesi, deve essere mantenuta una fascia di rispetto da ciascuna sponda dei corsi d'acqua di almeno 5 o 10 metri, da ascrivere alla classe IIIA se inedificata, in particolare 10 metri per i corsi d'acqua

- principali (e corsi d'acqua secondari che svolgono funzione di collettore drenante delle aree attraversate in quanto privi di sponde in rilevato) se non altrimenti vincolati e 5 metri per i corsi d'acqua minori artificiali;
- o) nelle zone ubicate alla base e alla sommità dei versanti dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto dal piede e dal ciglio del versante non inferiore a 20 metri (classe IIIA);
  - p) deve essere applicato integralmente quanto disposto dall'art.18, comma 7 delle N.T.A. del P.A.I.;
  - q) gli abitati sparsi ricadenti entro le fasce A e B del P.A.I. e in aree di pericolosità H e M di cui alle mappe di pericolosità del PGRA (D.P.C.M. 27/10/2016), sono da ritenersi sottoposti a quanto previsto dagli artt. 29, 30 e 39 delle N.T.A. del P.A.I.;
  - r) tutte le opere di regimazione idraulica (rilevati spondali, etc.), dovranno essere progettati considerando un franco non inferiore a 1 metro rispetto al livello di massima altezza dell'acqua in condizioni di massima energia della piena di riferimento con  $T_r=200$  anni;
  - s) per le captazioni idropotabili, in conformità con quanto disposto dalla L.R. 22/96 e dal D.L. 11.05.1999 n.152, dal D.P.G.R. 11 dicembre 2006, n°15/R Regolamento regionale recante: "Disciplina delle aree acque destinate al consumo umano (L.R. 29 dicembre 2000, n°61)" valgono le prescrizioni specifiche;
  - t) nelle aree in classe II di idoneità urbanistica devono essere attuati, in fase esecutiva nell'ambito del singolo lotto, gli approfondimenti geologici, idrogeologici e/o geotecnici finalizzati alla progettazione degli accorgimenti tecnici, necessari al superamento della (moderata) pericolosità geomorfologica;
  - u) Deliberazione della Giunta Regionale n. 64-7417 del 7 aprile 2014;
  - v) Deliberazione della Giunta Regionale n. 18-2555 del 9 dicembre 2015.

**Art. 6.2****Aree nella tavola di idoneità geologica di classe I**

---

**1**

Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche.

**2**

Ogni nuova opera da realizzare sarà soggetta alle prescrizioni contenute nel DM 14/01/2008, nelle relative istruzioni applicative emanate dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti con Circolare n.617 del 2 febbraio 2009 e nelle Linee guida NTC 08 – Gruppo Interregionale ORDINE DEI GEOLOGI, Luglio 2010, atte a definire le caratteristiche geotecniche dei terreni.

**3**

Le nuove edificazioni nei territori inclusi in questa classe sono comunque da ritenersi soggetti a eventuali vincoli presenti, quali ad esempio quello relativo alla salvaguardia dei pozzi idropotabili.

**Art. 6.3****Area nella tavola di idoneità geologica di classe II****1**

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderate pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e il rispetto di modesti accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo.

**2**

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

**3**

A questa classe è stato ascritto quel settore di territorio caratterizzato da condizioni di pericolosità, ancorché moderata.

**4**

In caso di nuovi interventi sono necessari il rispetto del DM 14/01/2008, delle relative istruzioni applicative emanate dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti con Circolare n.617 del 2 febbraio 2009 e delle Linee guida NTC 08 – Gruppo Interregionale ORDINE DEI GEOLOGI, Luglio 2010, la caratterizzazione geotecnica e idrologica di dettaglio dei terreni in esame.

**5**

Sono ascritte a questa classe:

- l'area delimitata dalla fascia C del P.A.I. e dai cavi Gora Guida e Gora Marelli;
- le aree caratterizzate dalla bassa soggiacenza della falda superficiale, con un valore minimo inferiore e/o uguale a 4 metri, e conseguente diminuzione delle caratteristiche geotecniche dei terreni;
- le fasce di raccordo delle aree moderatamente e maggiormente acclivi;
- le aree soggette a esondazione (alluvioni 2000/2002) con lame d'acqua centimentriche a bassa energia legati a corsi d'acqua artificiali.

**6**

L'area compresa la fascia C del P.A.I. e i cavi Gora Guida e Gora Marelli comprende la maggior parte del centro abitato fino ai laghetti utilizzati per la pesca: si ritiene di poter ascrivere tale area a questa classe in quanto in occasione di tutte le piene che hanno interessato il T. Agogna le acque in questa zona si presentavano a bassa energia con lame d'acqua centimentriche.

**7**

Comprende le aree con soggiacenza  $\leq$  4 metri, estese nella piana su cui insiste l'abitato di Cavaglietto. Si sottolinea che, in concomitanza di una falda freatica piuttosto superficiale, devono essere adottate, in caso di scavi, tutte le cautele e le prescrizioni dettate dalle normative vigenti: sono quindi necessarie indagini geognostiche puntuali per verificare la parametrazione geotecnica locale dei terreni, indagini idrogeologiche per valutare a livello locale la soggiacenza della falda con relativa relazione geologico-tecnica e idrogeologica. È

però fatto divieto di realizzare locali interrati.

8

**comma stralciato in sede di Rielaborazione parziale del PRGC**

9

**comma stralciato in sede di Rielaborazione parziale del PRGC**

10

Sono state ascritte a questa classe le fasce di raccordo tra le aree maggiormente acclivi e le aree sub-pianeggianti: tale fascia presenta un'estensione di 10 metri.

**Art. 6.4****Aree nella tavola di idoneità geologica di classe IIIA****1**

Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti (per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato all'art.31 della L.R. 56/77; per tali tipologie di opere si applicheranno i disposti del capitolo7.1 della Parte I dell'Allegato A alla D.G.R. n.64-7417/2014 come modificata dalla D.G.R. n.18-2555/2015).

**2**

Fascia di rispetto degli alvei attivi naturali e artificiali, stimata in base a valutazioni di tipo geomorfologico, alle dinamiche esistenti ed alle dimensioni dei corsi d'acqua stessi, nella quale è inibita la realizzazione di nuove edificazioni e, in generale, ogni intervento edificatorio che vada ad aumentare il carico antropico esistente e/o possa modificare in qualsiasi modo l'andamento attuale del corso d'acqua, ad eccezione ovviamente delle opere di riassetto.

**3**

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

**4**

Fanno eccezione a quanto detto al comma precedente il Torrente Agogna, al quale vengono applicate le fasce del P.A.I. A e B e le prescrizioni indicate nell'apposita normativa con la precisazione che nelle aree di pericolosità H di cui alle mappe di pericolosità del PGRA (D.P.C.M. 27/10/2016) si applicano le norme di fascia A, e nelle aree di pericolosità M si applicano le norme di fascia B, e il Rio Romenorio, al quale si applica una fascia il cui limite esterno coincide con la massima estensione raggiunta dalle acque di piena.

**5**

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

**6**

Si rimarca però che nel caso in cui un fosso venga dismesso e successivamente colmato tale vincolo decade, ad eccezione dei fossi che costituiscono le linee di deflusso.

**6b**

In relazione ai corsi d'acqua presenti sulle alture a tergo del concentrico in località Baraggione essi sono stati opportunamente fasciati integrando la fascia vera e propria con la morfologica e l'acclività locale.

**7**

Si ricorda che per i corsi d'acqua vale sempre quanto previsto dall'Art.96 del Testo Unico delle disposizioni di Legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie "TESTO UNICO delle

acque soggette a pubblica amministrazione" approvato con Regio Decreto n. 253 del 25 luglio 1904.

L'art.96 così recita (si riporta fedelmente il testo) "Sono lavori ed atti vietati in modo assoluto sulle acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese i seguenti:"

- a) la formazione di pescaie, chiuse, pietraie ed altre opere per l'esercizio della pesca, con le quali si alterasse il corso naturale delle acque. Sono eccettuate da questa disposizione le consuetudini per l'esercizio di legittime e innocue concessioni della pesca, quando in essa si osservino le cautele od imposte negli atti delle dette concessioni, o già prescritte dall'autorità competente, o che questa potesse trovare conveniente di prescrivere;
- b) le piantagioni che si inoltrino dentro gli alvei dei fiumi, torrenti, rivi e canali, a costringerne la sezione normale e necessaria al libero deflusso delle acque;
- c) lo sradicamento o l'abbruciamento dei ceppi degli alberi che sostengono le rive dei fiumi e torrenti per una distanza orizzontale non minore di nove metri dalla linea dove arrivano le acque ordinarie. Per i rivi, canali e scolatori pubblici la stessa proibizione è limitata ai piantamenti aderenti alle sponde;
- d) la piantagione sulle alluvioni delle sponde dei fiumi e torrenti e loro isole a distanza dalla opposta sponda minore di quella nelle rispettive località stabilita o determinata dal Prefetto, sentite le amministrazioni dei comuni interessati e l'ufficio del Genio Civile;
- e) le piantagioni di qualunque sorta di alberi ed arbusti sul piano e sulle scarpe degli argini, loro banche e sottobanche lungo i fiumi, torrenti e canali navigabili;
- f) le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e lo smovimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori come sopra, minore di quella di stabilità dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline a distanza minore di metri quattro per le piantagioni e smovimento del terreno e di metri dieci per le fabbriche e per gli scavi;
- g) qualunque opera o fatto che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso, a cui sono destinati gli argini e loro accessori come sopra, e manufatti attinenti;
- h) le variazioni ed alterazioni ai ripari di difesa delle sponde dei fiumi, torrenti, rivi, canali e scolatori pubblici, tanto arginati come non arginati, e ad ogni altra sorta di manufatti attinenti;
- i) il pascolo e la permanenza dei bestiami sui ripari, sugli argini e loro dipendenze, nonché sulle sponde, scarpe e banchine dei pubblici canali e loro accessori;
- j) l'apertura di cavi, fontanili e simili a distanza dai fiumi, torrenti e canali pubblici minore di quella voluta dai regolamenti e consuetudini locali, o di quella che dall'autorità amministrativa provinciale sia riconosciuta necessaria per evitare il pericolo di diversioni e indebite sottrazioni di acque;
- k) qualunque opera nell'alveo o contro le sponde dei fiumi o canali navigabili, o sulle vie alzate, che possa nuocere alla libertà ed alla sicurezza della navigazione ed all'esercizio dei ponti natanti e ponti di barche;
- l) i lavori od atti non autorizzati con cui si venissero a ritardare od impedire le operazioni del trasporto dei legnami a galla ai legittimi concessionari.

Infine sono ascritte a tale classe le zone interessate dall'esondazione in occasione di eventi alluvionali intensi e prolungati quali l'alluvione dell'ottobre 2000 e 2002, definite come aree inondabili per eventi di piena con lame d'acqua centimetriche con deposito di materiale prevalentemente fine: queste aree vengono classificate secondo le indicazioni delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.I., art. 9, come Eb, aree coinvolgibili dai fenomeni con

pericolosità elevata, ovvero aree inondabili da acque con tiranti ingenti (indicativamente >40 cm) caratterizzate dalla presenza di modesti fenomeni di erosione/deposito.

9

Una zona corrisponde all'area di esondazione del Rio Romenorio, mentre l'altra, relativa al T. Agogna, che ricade all'interno della fascia A del P.A.I..

10

Nell'art. 9 delle N.T.A. del P.A.I. in relazione alle aree classificate come Eb si indica testualmente "...6. Nelle aree Eb oltre agli interventi di cui al comma 5 sono consentiti:

- gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 31 della L. 05.08.1978, n.457, senza aumenti di superficie e volume;
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico- funzionale;
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue;
- il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero di rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli impianti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi di completamento sono subordinati a uno studio di compatibilità con il presente Piano validato dall'Autorità di Bacino, anche sulla base di quanto previsto dall'art. 19bis."

11

L'area di dissesto, classificata secondo le indicazioni delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.I., art.9, come Fa, aree interessate da frane attive (pericolosità molto elevata), è vincolata dalle prescrizioni dell'art.9 comma 2 che così recita: "fatto salvo quanto previsto dall'art.3 ter del D.L. 12 ottobre 2000 n.279, convertito in L. 11 dicembre 2000 n.365, nelle aree Fa sono esclusivamente consentiti":

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'articolo 31 della L. 5 agosto 1978 n.457;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- le opere di bonifica, di sistemazione, e di monitoraggio dei movimenti franosi;
- le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per chi sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.

12

Sono ascritte alla classe IIIA le aree molto acclivi unitamente alle aree moderatamente acclivi in modo da salvaguardare la presenza di eventuali porzioni molto acclivi che non sono state differenziate nell'apposita tavola: in questo modo queste aree vengano comunque ascritte alla classe adeguata. La perimetrazione dell'area comprende anche una fascia di 20 m al piede

e al ciglio dell'orlo della scarpata.

13

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

**Art. 6.5****Aree nella tavola di idoneità geologica di classe IIIB****1**

Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico (per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato all'art.31 della L.R. 56/77; per tali tipologie di opere si applicheranno i disposti del capitolo7.1 della Parte I dell'Allegato A alla D.G.R. n.64-7417/2014 come modificata dalla D.G.R. n.18-2555/2015).

**2**

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

**3**

Nel territorio del Comune di Cavaglietto rientra solo la sottoclasse "IIIB4 – presenza di un grado di rischio molto elevato

In tali aree, anche a seguito della realizzazione delle opere di riassetto, indispensabili per la difesa dell'esistente, non è ammesso alcun incremento del carico antropico (ai sensi della DGR n.64-7417 del 7 aprile 2014) e non sono ammesse nuove edificazioni.

Sono ascritte a questa classe le porzioni edificate ricadenti in classe di zonizzazione IIIA. In queste aree deve essere applicato integralmente quanto disposto all'art. 18, comma 7 delle N.T.A. del P.A.I..

**4**

Gli edifici compresi nel perimetro delle fasce fluviali e nelle aree di pericolosità H e M di cui alle mappe di pericolosità del PGRA (D.P.C.M. 27/10/2016) sono soggetti alle norme di cui agli artt. 29, 30, 39, Titolo II, N.d.A. del P.A.I..