



**COMUNE DI CAMERI**

# **PIANO REGOLATORE GENERALE**

## **Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione**

**(Adeguamento ai sensi della Variante Strutturale n. 6)**

Progetto preliminare adottato con del. C.C. n. 7 del 01/03/2006

Progetto definitivo adottato con del. C.C. n. 27 del 29/07/2006

Progetto definitivo approvato con del. G.R. n. 6-1169 del 07/12/2010

Testo integrato con le modifiche "ex officio" riportate nell'allegato A del 27/10/2004, parte integrante della DGR n. 23-14179 del 29/11/2004 (variante Strutturale n. 5), con le modifiche "ex-officio" riportate nell'allegato A del 28/06/2007, parte integrante della DGR n. 13-6362 del 09/07/2007 (Variante Strutturale n. 2), con le modifiche introdotte con DCC n.10 del 23/03/2010 (Variante Strutturale n.7) e con le modifiche "ex-officio" riportate nell'allegato A del 22/11/2010, parte integrante della DGR n. 6-1169 del 07/11/2010 (Variante Strutturale n. 6)

Dicembre 2010

## **Indice**

### **PARTE PRIMA**

#### **TITOLO I**

- Art. 1: Finalità, obiettivi, criteri del Piano e della normativa
- Art. 2: Definizioni
- Art. 3: Destinazioni d'uso
- Art. 4: Tipi di intervento
- Art. 5: Prescrizioni costruttive
- Art. 6: Documentazione da allegare alle domande di intervento per gli edifici di pregio e caratterizzanti il tessuto storico
- Art. 7: Attuazione del P.R.G.

#### **TITOLO II**

##### **Aree normative: Classificazione, regole e parametri di trasformazione**

- Art. 8: Aree normative: classificazione
- Art. 9: Area centrale storica
- Art.10: Aree di antico impianto
- Art.11: Area consolidata residenziale
- Art.12: Area per l'edilizia economica e popolare
- Art.13: Area consolidata per attività produttive
- Art.13bis: Area consolidata per attività miste
- Art.14: Area per impianti produttivi isolati
- Art.15: Area urbana di trasformazione e/o riqualificazione
- Art.16: Area di ricomposizione urbana
- Art.17: Area per attività produttive di nuovo impianto
- Art.17bis: Area per attività commerciali di nuovo impianto
- Art.17ter: Area per attività turistico-ricettive
- Art.18: Area agricola
- Art.19: Area boscata e di rimboschimento
- Art.20: Area Parco della Valle del Ticino

#### **TITOLO III**

##### **Aree per servizi**

- Art.21: Aree per servizi: generalità
- Art.22: Aree per la viabilità

## **TITOLO IV**

### **Ambiente e paesaggio**

- Art.23: Progetti di riqualificazione urbana e progetti integrati di rivitalizzazione
- Art.24: Norme di tutela ambientale
- Art.25: Bonifica ambientale

## **TITOLO V**

### **Prescrizioni particolari**

- Art.26: Fasce di rispetto e vincoli
- Art.27: Chioschi, edicole, impianti di distribuzione di carburante
- Art.27bis: Disciplina per gli insediamenti delle attività commerciali al dettaglio

## **TITOLO VI**

### **Disposizioni transitorie e finali**

- Art.28: Facoltà di deroga
- Art.29: Norme transitorie
- Art.30: Norme abrogate
- Art.31: Consultazione delle tavole di Piano

SCHEDA E TAVOLE NORMATIVE DEGLI AMBITI DA TRASFORMARE NELL'AREA CENTRALE STORICA (ART.9)

SCHEDA NORMATIVE DEGLI AMBITI DELL'AREA URBANA DI TRASFORMAZIONE E/O RIQUALIFICAZIONE (ART.15)

Sezione tipo del percorso di configurazione urbana

Allegato 1: Norme di attuazione del Piano d'area del Parco naturale della Valle del Ticino, approvato con DCR 839-2194 del 21 febbraio 1985 modificate con DCR 388-30951 del 26 ottobre 2004

## TITOLO I

## **Art.1 - Finalità, obiettivi, criteri del Piano e della normativa**

- 1 Le finalità, gli obiettivi, i criteri di progetto e di intervento, le motivazioni del P.R.G. sono specificati nella Relazione Illustrativa secondo quanto previsto dalla Legge Urbanistica Regionale (L.U.R.).
- 2 L'uso del territorio è disciplinato secondo "aree normative" diversamente classificate in funzione dei caratteri insediativi delle destinazioni d'uso e degli indirizzi del piano.
- 3 Il PRG si compone dei seguenti elaborati:  
Relazione illustrativa e Allegati tecnici contenente:
  - a) documento con le linee di indirizzo per la revisione del Piano Regolatore Generale
  - b) descrizione del progetto
  - c) allegati tecnici: le indagini del Piano
  - d) relazione sull'impatto ambientale ex art. 20 L.R. 40/98
  - e) Elaborato tecnico – RIR
  - f) Relazione sulla reiterazione dei vincoli

Tavole di piano:

Tavola 1

Previsioni di Piano entro la pianificazione dei Comuni contermini scala 1:25.000

Tavola 1 illustrativa

Azzonamento delle aree urbanizzate - scala 1:4.000

Tavola 2

Azzonamento generale - scala 1:10.000

Tavola 2bis

Ambiti PTR Ovest Ticino adottato con DGR n.1-42847 in data 31.1.1995 - scala 1:10.000 ed approvato con D.C.R. 23.07.97 n. 417-11196.

Tavola 3.5

Azzonamento delle aree urbanizzate - scala 1:2.000

Tavola 3.6

Azzonamento delle aree urbanizzate - scala 1:2.000

Tavola 3.8

Azzonamento delle aree urbanizzate - scala 1:2.000

Tavola 3.9

Azzonamento delle aree urbanizzate - scala 1:2.000

Tavola 3.11

Azzonamento delle aree urbanizzate - scala 1:2.000

Tavola 3.12  
Azzonamento delle aree urbanizzate - scala 1:2.000

Tavola 3. bis  
Azzonamento delle aree urbanizzate – Comparti scala 1:2.000

Tavola 4.1  
Cascine: Riconoscimento dei gruppi di edifici  
Argine, Bollini, Bornago, Nuova, Picchetta, Montimperiale, S. Biagio  
scala 1:1.000

Tavola 4.2  
Cascine: Riconoscimento dei gruppi di edifici  
Codemonte, Galdina, Imbrodo, Margattino, Michelona, Monteimperiale, Rosa,  
S. Agostino, Scagliano, Zaboina  
scala 1:1.000

Tavola 4.3  
Fornace Beldì  
Riconoscimento dei gruppi di edifici e destinazioni d'uso  
scala 1:1.000

Tavola 5  
Area centrale storica  
Trasformazioni fisiche - scala 1:1.000

Tavola 6  
Fasce di rispetto e vincoli - scala 1:10.000

Tavola 7  
Azzonamento generale – Carta della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità  
all'utilizzazione urbanistica - scala 1:10.000

Tavola 7A – Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità  
all'utilizzazione urbanistica - scala 1:5.000

Tavola 8  
Adeguamento alla DCR 59-10831/2006  
Programmazione di urbanistica commerciale  
Individuazione degli Addensamenti A1, A5, delle localizzazioni L1 e L2  
scala 1:5000.

Elaborati geologici costituenti adeguamento al P.A.I.

- Relazione geologica- tecnica
- Tav. 1: Carta geolitologica e geomorfologica scala 1:10.000
- Tav. 2: Carta geoidrologica e della caratterizzazione litotecnica scala 1:10.000
- Tav. 3: Carta della dinamica fluviale e del reticolo idrografico scala 1:10.000
- Tav. 4: Sezioni idrogeologiche scala orizz. 1:5.000/scala verticale 1:500
- Tav. 5: Carta dell'acclività scala 1:10.000
- Tav. 6a: Estratto di Progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.)  
scala 1:25.000

- Tav. 6b: Estratto Progetto di Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico (P.A.I.)  
scala 1:10.000
- Tav.7: Carta delle opere di difesa  
scala 1:10.000
- Tav. 8: Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica  
scala 1:10.000
- Tav. 9A: Carta della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica – base C.T.R.  
scala 1:10.000
- Tav. 9B: Carta della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica - base catastale  
scala 1:10.000
- Allegato I: Schede S.I.C.O.D. Fiume Ticino – Torrente Terdoppio
- Valutazione della compatibilità idraulica degli insediamenti previsto lungo il T. Terdoppio all'interno delle fasce A e B del Piano stralcio delle fasce fluviali composti da:
  - Relazione geoidrologica
  - Tav. 2: Rilievo geomorfologico di dettaglio  
scala 1:2.500
  - Tav. 3: Bacino idrografico a fasce altimetriche  
scala 1:25.000
  - Tav. 4: Sezioni  
scala 1:500
  - Tav. 4.1: Verifiche idrauliche –Sezione 1- Canale Regina Elena  
scala 1:200
  - Tav. 4.2: Verifiche idrauliche –Sezione 2- Ditta Igor  
scala 1:200
  - Tav. 4.3: Verifiche idrauliche – Sezione 3- S.S.n.32 Ticinese  
scala 1:200
  - Tav. 4.4: Verifiche idrauliche – Sezione 4- Canale Cavour  
scala 1:200
  - Tav. 4.5: Verifiche idrauliche – Sezione 5- S.P.n.2 Novara Cameri  
scala 1:200
  - Tav. 5: Carta delle fasce fluviali  
scala 1:5.000
  - Tav. 6: Proposta di modifica delle fasce fluviali  
scala 1:5.000
  - Allegato 1: Documentazione fotografica
  - Allegato 3: Documentazione fotografica-Alluvione ottobre 1993 Fiume Ticino
  - Allegato 4: Schede di rilevamento dei processi lungo la rete idrografica Fiume Ticino – Torrente Terdoppio
  - Allegato 5: Normativa geologica

Scheda quantitativa dei dati urbani

Schede quantitative di sintesi (Allegati 1,2,3,4 alla scheda C della circolare del Presidente della Giunta Regionale del 18 luglio 1989, n. 16), con il seguente allegato:

Norme urbanistico-edilizie di attuazione

## **Art.2 – Definizioni**

- 1 Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si fa riferimento alle seguenti definizioni:
- 2 **1) Area normativa:**  
parte del territorio comunale, graficamente individuata nelle tavole di Piano, la cui trasformazione è disciplinata dal Piano con parametri e norme di attuazione omogenee (area centrale storica, area di antico impianto, area consolidata residenziale, area per edilizia economico-popolare, area consolidata per attività produttive, area consolidata per attività miste, area di ricomposizione urbana, area per impianti produttivi isolati, area urbana di trasformazione e/o riqualificazione, area per attività produttive di nuovo impianto, area per attività commerciali di nuovo impianto, area per attività turistico ricettive, aree agricole, area boscata e di rimboschimento, area Parco naturale della Valle Ticino, aree per servizi e per la viabilità).
- 3 **2) Ambito:**  
parte di territorio, graficamente individuato nelle tavole di piano all'atto di adozione del PRG e con deliberazione del Consiglio Comunale, in tempo successivo, sottoposta a strumento urbanistico esecutivo o a concessione convenzionata con riferimento a:
  - ambito di trasformazione residenziale;
  - ambito di ricomposizione urbana;
  - ambito per la riqualificazione residenziale e dello spazio pubblico.
- 3 bis **2 bis) Comparto**  
parte dell' ambito costituente unità minima di intervento.
- 4 **3) Intervento edilizio:**  
complesso delle operazioni volte a realizzare le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'immobile interessato.
- 5 **4) Strumenti urbanistici esecutivi:**  
per le definizioni e le modalità di attuazione di ciascun strumento urbanistico esecutivo si rimanda alla relativa disciplina della L.U.R.
- 6 **5) Destinazioni:**  
La destinazione d'uso è l'insieme delle attività (secondo la classificazione adottata nel successivo art.3) ammesse nell'area considerata.
- 7 Per destinazione d'uso di un immobile esistente si intende quella legittimamente in atto.
- 8 Nel caso non esistano attività in atto si farà riferimento all'ultima legittimamente esercitata.
- 9 Per cambiamento di destinazione d'uso di un'area, di un edificio o parte di esso si intende il passaggio dall'una all'altra delle 8 classi di attività di cui al successivo art.3.
- 10 Il cambio d'uso può effettuarsi soltanto nel rispetto e in conformità a quanto prescritto dalle presenti norme e dai regolamenti comunali.

- 11 **6) Utilizzazioni edificatorie (mq):**  
Sul edificata (mq) definita dal prodotto della superficie territoriale (St) o fondiaria (Sf) per l'indice, rispettivamente di utilizzazione territoriale (Ut) o fondiario (Uf).
- 12 **7) Verde privato:**  
Area libera da qualsiasi costruzione, sistemata a verde o coltivata ad orto, con presenza di alberature e arbusti; sono ammesse costruzioni in sottosuolo o emergenti dalla quota zero delle strade o cortile circostante, per un'altezza misurata all'estradosso del solaio di copertura non superiore a m. 0,80 destinate ad autorimesse purchè ricoperte da strato di terreno dello spessore minimo di cm. 50 atto alla formazione del verde.  
Le relative rampe ed i volumi tecnici per l'accesso e l'aerazione non sono da scomputare dalla superficie a verde privato.
- 13 **8) Parcheggio privato:**  
Per parcheggio privato si intendono gli spazi da destinare alla sosta di veicoli in sopra- o sottosuolo soggetti o meno a vincoli di pertinenza.
- 14 **9) Volume di inviluppo (V.I.):**  
Volume reale delle parti edificate fuori terra, delimitato dalle superfici esterne delle pareti perimetrali o, in loro mancanza, dai piani verticali circoscritti alle strutture portanti verticali, con esclusione di parti esterne aggettanti: sporti e pensiline.
- 15 **10) Ciglio o confine stradale (C.S.):**  
Limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine, così come definito nel codice della strada.
- 16 **11) Filo edilizio:**  
Limite della fascia non edificabile lungo il fronte strada su cui devono attestarsi gli edifici, ove prescritto.
- 17 **12) Indice di superficie abitativa**  
Superficie utile lorda che compete mediamente ad ogni abitante insediato o insediabile. Il valore medio a Cameri è stabilito pari a 38 mq/ab. convenzionalmente corrispondente a 114 mc/ab. Tale indice è da applicarsi per il calcolo della capacità insediativa residenziale e per il dimensionamento dei servizi.
- 18 **13) Aree di pertinenza delle costruzioni:**  
Superfici territoriali e fondiarie asservite per il calcolo degli indici di utilizzazione territoriale e fondiaria.  
In caso di frazionamento di aree, si fa riferimento, ai fini del calcolo delle capacità edificatorie, agli indici del presente Piano.
- 19 **14) Basso fabbricato:**  
Costruzione destinata ad usi annessi alla residenza, quali ricovero per auto e attrezzi, tettoie e porticati, avente altezza massima di mt. 2,70 misurata sul punto più alto della copertura. La copertura deve essere realizzata con tetto

piano o con pendenza verso l'interno della proprietà. Il basso fabbricato non può essere realizzato a confine con strade pubbliche esistenti o previste. E' consentita la costruzione a confine privato laddove specificatamente previsto nelle diverse aree normative.

Nelle aree di antico impianto la costruzione di nuovi bassi fabbricati è sottoposta a specifica normativa (v.art. 10 comma 7).

20 **15) Cabine dei pubblici servizi:**

Le cabine dei pubblici servizi possono essere costruite anche a confine privato a condizione che abbiano un'altezza massima, misurata all'estradosso della copertura, pari a m. 2,70.

Le cabine devono comunque rispettare un distacco minimo di m. 5 dalle strade pubbliche esistenti o previste.

21 **16) Edifici uni o bifamiliari:**

Edifici residenziali composti da una o due unità immobiliari, non suscettibili per tipologia edilizia, di ulteriori frazionamenti, disciplinate e descritte dalle norme dell'area in cui ricadono e da autonoma normativa.

22 **17) Cortili:**

Spazi di confrontanza delle fronti interne dei fabbricati, liberi o occupati da bassi fabbricati.

23 **18) Parametri di trasformazione:**

Si articolano in:

- Parametri urbanistici:

- a) superficie fondiaria e territoriale
- b) indice di utilizzazione territoriale e fondiario
- c) indice medio di superficie abitativa
- d) destinazioni d'uso
- e) dotazione di servizi prevista nel Piano.

24 - Parametri edilizi:

- a) rapporto di copertura
- b) dotazione di aree a verde privato
- c) dotazione di superficie a parcheggio privato
- d) altezza della costruzione
- e) numero dei piani della costruzione
- f) distanza tra le costruzioni
- g) distanza dal ciglio o confine stradale o dal confine

25 **19) Superficie di vendita di un esercizio commerciale**

Ai sensi dell'art. 4, comma 1, lettera c), del decreto legislativo n. 114/1998 la superficie di vendita di un esercizio commerciale al dettaglio in sede fissa è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili.

Non costituiscono superfici di vendita:

- a) quella dei reparti specificatamente destinata ad esposizione di merci, non immediatamente prelevabili e/o consegnabili, con ingombro superiore a mc. 0,25, misurato al lordo dell'imballo;

- b) quella riservata a percorsi, strade interne, nonché a collegamenti verticali che garantiscono l'accessibilità a più esercizi commerciali anche quando tra loro integrati da servizi comuni;
- c) quella esterna all'area di vendita ed antistante vetrine e casse;
- d) quella destinata a depositi, magazzini, lavorazioni, uffici e servizi.

26 **20) Sottotetto/soffitta non abitabile o agibile**

Si definiscono sottotetti gli spazi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici compresi nella sagoma di copertura.

Il sottotetto per essere definito non abitabile o agibile deve avere le seguenti caratteristiche:

- a) deve essere privo di impianti di acqua, gas e riscaldamento; l'impianto elettrico deve essere limitato alla sola funzione di illuminazione;
- b) deve essere privo di impianto igienico-sanitario;
- c) non deve essere collegato direttamente alle unità immobiliari sottostanti. In caso di edificio composto da più unità immobiliari, deve essere accessibile da una scala comune;
- d) deve avere un'altezza media interna non superiore a m. 2,40 ed un'imposta non superiore a 80 cm;
- e) avere una pendenza di falda non superiore al 35%.

27 **21) Cantina non abitabile**

Superfici adibite a cantine ed accessorie alla residenza poste al di sotto della sagoma dell'edificio aventi come altezza interna non superiore a m. 2,40.

28 Per le definizioni relative ai "Parametri ed indici edilizi ed urbanistici" di seguito elencati si fa riferimento al REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO della Regione Piemonte di cui alla L.R. 19 dell'8 luglio 1999 approvato con Del.C.R. N. 548-9691 del 29 luglio 1999.

1. Altezza dei fronti della costruzione (Hf)
2. Altezza della costruzione (H)
3. Numero dei piani della costruzione (Np)
4. Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio stradale (Ds)
5. Superficie coperta della costruzione (Sc)
6. Superficie utile lorda della costruzione (Sul)
7. Superficie utile netta della costruzione (Sun)
8. Volume della costruzione (V)
9. Superficie fondiaria (Sf)
10. Superficie territoriale (St)
11. Rapporto di copertura (Rc)
12. Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)
13. Indice di utilizzazione territoriale (Ut)
14. Indice di densità edilizia fondiaria (If)
15. Indice di densità edilizia territoriale (It)

### **Art.3 - Destinazioni d'uso**

- 1 Le destinazioni d'uso sono definite per categorie indicate con lettere alfabetiche, raggruppate in 8 classi di attività e, salvo specificazioni introdotte nelle singole aree normative, si individuano come segue.  
I terreni di proprietà della Fondazione Ordine Mauriziano, non individuati dal Piano Regolatore con destinazione residenziale e/o produttiva, sono vincolati all'uso agricolo. Tale vincolo ha la validità stabilita dall'art. 18 ter delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Regionale. Ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i., art. 8, c, 4°, le prescrizioni di cui al punto 2 dell'Allegato A alla D.C.R. n. 383-28587 del 5 ottobre 2004, così come definite dalle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Provinciale, all'art. 1.3, comma1, lettera d) "prescrizioni" (integrate o modificate ex-officio dalla delibera consiliare di approvazione) sono da considerarsi immediatamente prevalenti sulla disciplina di livello comunale vigenti e vincolanti anche nei confronti degli interventi settoriali e dei privati.
  
- 2 **1. Residenza**  
A) residenze di civile abitazione.  
Sono inclusi nella residenza gli spazi di pertinenza quali: cantine, soffitte, parcheggi e altri spazi (anche di uso comune) quali depositi, spazi per lo svago e il tempo libero individuale.  
La residenza è compatibile con le attività ricettive.
  
- 3 **2. Attività ricettive e turistico ricettive**  
A) alberghi, pensioni, locande, residenze turistico ricettive.  
Sono ammesse destinazioni accessorie quali residenza custode o titolare e uffici strettamente necessari allo svolgimento dell'attività principale nonché attività complementari, di commercio al dettaglio e di ristorazione.  
La Sul a destinazione residenziale non può superare i 150 mq e comunque non può essere superiore al 50% della Sul a destinazione ricettiva e turistico-ricettiva.
  
- 4 **3. Attività produttive**  
A) artigianato di servizio (attività prevalente) eventualmente integrato da uno spazio di vendita al dettaglio; riparazione di beni di consumo; attività connesse a servizi informatici e telematici; servizi alle imprese.  
B) attività industriali e artigianato di produzione.  
C) depositi al coperto o all'aperto di superficie non superiore a mq. 5.000 collegati all'attività produttiva insediata o da insediare.
  
- 5 Sono ammesse destinazioni accessorie quali residenza custode e/o titolare, commercio, uffici, necessari allo svolgimento dell'attività principale.  
La Sul a destinazione residenziale non può superare i 250 mq e comunque non può essere superiore al 50% della Sul a destinazione produttiva.
  
- 6 **4. Attività commerciali**  
Così come definite dal Dgl 114/98 e dalla disciplina regionale di adeguamento:  
A) *esercizi di vicinato*: attività commerciali al dettaglio, attività per la ristorazione e pubblici esercizi; attività artigianali di servizio con superficie di vendita sino a 150 mq;

B) *medie strutture di vendita*: attività commerciali al dettaglio, attività per la ristorazione e pubblici esercizi; attività artigianali di servizio con superficie di vendita da mq 151 a mq 1.500;

C) *grandi strutture di vendita*: attività commerciali al dettaglio, attività per la ristorazione e pubblici servizi, attività artigianali di servizio con superfici di vendita superiore a 1.500 mq;

D) *centri commerciali*: strutture fisico-funzionali, ai sensi dell'art. 4, comma 1, lettera g) del DL n. 114/1998, concepite e organizzate unitariamente, a specifica destinazione d'uso commerciale, costituite da almeno due esercizi commerciali al dettaglio; la superficie di vendita di un centro commerciale é data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi commerciali al dettaglio in esso presenti;

E) attività per il commercio all'ingrosso + spazio di esposizione.

F) deposito collegato all'attività commerciale insediata o da insediare.

- 7 Sono ammesse destinazioni accessorie quali residenza custode o titolare, uffici, servizi allo sportello, necessari allo svolgimento dell'attività principale. Inoltre sono ulteriormente ammesse, esclusivamente per l'area per attività commerciali classificata come L2 ai sensi della LR 28/99 e s.m.i. e quali attività integrative al commercio al dettaglio e complementari dell'attività d'uso primaria, attività di terziario privato quali, a titolo indicativo, attività di somministrazione, agenzie turistiche, sportelli bancari, attività ludiche e di intrattenimento, attività paracommerciali quali agenzie immobiliari, assicurative e di rappresentanza.

La Sul a destinazione residenziale non può superare mq 250 per le attività di cui alla lettera A nelle aree in cui la destinazione residenziale non è principale e i 150 mq nelle altre aree e comunque non può essere superiore al 50% della Sul a destinazione commerciale.

## 8 **5. Attività terziarie**

A) uffici pubblici e privati (studi professionali, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, laboratori sanitari, servizi alle persone, ecc)

B) attività direzionali pubbliche e private, sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie, enti pubblici.

- 9 Sono ammesse destinazioni accessorie quali residenza custode e/o titolare, commercio, necessari allo svolgimento dell'attività principale.

La Sul a destinazione residenziale non può superare i 150 mq e comunque non può essere superiore al 50% della Sul a destinazione terziaria.

## 10 **6. Servizi**

i) attrezzature per l'istruzione;

a) attrezzature di interesse comune: servizi sociali, assistenziali, sanitari, residenze per anziani, uffici pubblici, centri civici e attrezzature per il culto;

m) mercato;

p) parcheggi;

v) giardini, aree verdi per la sosta e il gioco, parchi naturali e attrezzati e servizi connessi, comprensivi di eventuali ambiti conservati e destinati ad uso agricolo; attrezzature sportive al coperto e all'aperto, attrezzature per il tempo libero;

- c) cimiteri;
- t) impianti tecnologici e relativi servizi.
- d) discarica comunale;

11 **7. Autorimesse e parcheggi**  
Autorimesse e parcheggi pubblici e privati.

12 **8. Attività agricole**  
Attrezzature riguardanti la coltivazione e l'allevamento.  
E' consentito il ricovero di cavalli da equitazione.

## **Art.4 - Tipi di intervento**

I tipi di intervento previsti sono:

### **1 a) Manutenzione ordinaria**

Le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture o all'organismo edilizio.

Sono inclusi nella manutenzione ordinaria:

2 - Ripassamento e riordino parziale del manto di copertura, anche con sostituzione di parti deteriorate della piccola orditura del tetto, la riparazione di comignoli, la riparazione di grondaie, pluviali e faldali, nonché la loro sostituzione anche con utilizzo di materiali diversi (rame, acciaio, ecc.), la riparazione o il rifacimento di manti impermeabili senza modifiche estetiche, la coibentazione interna del manto di copertura.

3 - La pulitura di facciate, il ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti, la riparazione e il ripristino di infissi e ringhiere, la riparazione di pavimentazioni interne e di quelle esterne (terrazzi).

In particolare dovranno essere mantenute le caratteristiche delle pavimentazioni dei cortili con acciottolati e lastre di pietra.

4 - La sostituzione di serramenti interni.

5 - Posa o sostituzione di controsoffittature leggere ed isolanti termoacustici interni.

6 - Realizzazione o rifacimento delle reti o degli apparecchi degli impianti tecnologici, idrici, igienico-sanitari, elettrici, termici, ecc., utilizzando locali già aventi apposita destinazione, senza modificarne la superficie e le aperture.

7 - Rappezzi e ancoraggi di parti pericolanti nella facciata.

Per gli immobili destinati ad attività industriali e ad artigianato di produzione sono compresi nella manutenzione ordinaria gli interventi intesi ad assicurare la funzionalità e l'adeguamento tecnologico degli impianti produttivi esistenti, sempreché tali interventi non interessino le parti strutturali dello stabilimento, non ne mutino le caratteristiche e non comportino aumento della Sul.

In particolare rientrano nella definizione di manutenzione ordinaria le seguenti opere relative alle attività produttive localizzate in area propria:

1 - costruzioni che non prevedono e non sono idonee alla presenza di manodopera, realizzate con lo scopo di proteggere determinati apparecchi o sistemi, quali:

a. cabine per trasformatori o per interruttori elettrici;

b. cabine per valvole di intercettazione fluidi, site sopra o sotto il livello di campagna;

c. cabine per stazioni di trasmissione dati e comandi per gruppi di riduzione, purché al servizio dell'impianto;

2 - sistemi per la canalizzazione dei fluidi mediante tubazioni, fognature, ecc., realizzati all'interno dello stabilimento stesso;

3 - serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione di fluidi o combustibili e relative opere;

4 - installazione di pali porta tubi in metallo o conglomerato armato, semplici e composti;

5 - passerelle di sostegni in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi;

- 6 - trincee a cielo aperto, destinate a raccogliere tubazioni di processo e servizi, nonché canalizzazioni fognanti aperte e relative vasche di trattamento e decantazione;
- 7 - basamenti, incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti;
- 8 - separazione di aree interne allo stabilimento realizzata mediante muretti e rete ovvero in muratura;
- 9 - attrezzature semifisse per carico e scarico da autobotti e ferrocisterne (bracci di scarichi e pensiline);
- 10 - attrezzature per la movimentazione di materie prime e prodotti alla rinfusa ed in confezione, quali nastri trasportatori, elevatori a tazze, ecc.
- 11 - canne fumarie ed altri sistemi di adduzione e di abbattimento.

8 **b) Manutenzione straordinaria**

Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e consolidare parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare, ampliare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

- 9 Sono inclusi nella manutenzione straordinaria o ad essa assimilati ai fini autorizzativi, purché oggetto di interventi localizzati non facenti parte di un insieme sistematico di opere:
- 10 - rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti, tinteggiatura, sostituzione di infissi e ringhiere, coibentazione e rifacimento parziale del manto di copertura;
- 11 - consolidamento, rinnovamento di parti limitate di elementi strutturali degradati purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originali;
- 12 - rinnovamento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari.
- 13 - La riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.
- 14 - La sostituzione di infissi e serramenti esterni, portoni, cancelli, vetrine di negozi, balastrate e ringhiere.
- 15 - Rifacimento di pavimentazioni interne e di quelle esterne (terrazzi, cortili).
- 16 - realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata ed unita ad altre unità immobiliari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti né la eliminazione o la realizzazione di aperture esterne.
- 17 - L'installazione e l'integrazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienico-sanitari con limitate modifiche distributive interne connesse ai medesimi.
- 18 - La formazione di intercapedini interrato.
- 19 - La costruzione di recinzioni e muri di sostegno, la formazione di percorsi pedonali.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili lorde, né mutamento delle destinazioni d'uso.

I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio.

Per gli immobili destinati ad attività industriali e artigianato di produzione localizzati in zona propria sono compresi nella manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

- garitte;
- chioschi per l'operatore di peso a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comando di apparecchiature non presidiate;
- opere relative a lavori eseguiti all'interno di locali chiusi.

20 **c) Restauro**

Gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio mantenendone gli elementi tipologici, formali, strutturali e le destinazioni d'uso originarie o modificate secondo le indicazioni di piano.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi degli edifici, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Non rientrano nel restauro conservativo interventi che portino all'impovertimento dell'apparato decorativo, alterazione dei prospetti (es. modifica dell'interasse o delle dimensioni delle aperture), alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma, alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

Sono inclusi nel restauro conservativo:

- il restauro e il ripristino di tutte le finiture; è ammesso il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie.
- il ripristino e consolidamento statico di elementi strutturali, la ricostruzione degli stessi in caso di crollo, con l'impiego di materiali e tecniche nella maggior misura possibile congruenti con i caratteri dell'edificio.
- realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
- installazioni degli impianti tecnologici e delle relative reti nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici dell'edificio. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio.

21 **d) Risanamento conservativo**

Gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso conformi alle destinazioni di piano. Tali interventi comprendono il consolidamento statico, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

22 Non rientrano nel risanamento conservativo gli interventi che comportino aumento della Sul ed alterazioni di sagoma, salvo quelli relativi all'installazione di impianti tecnologici.

Sono inclusi nel risanamento conservativo:

23 - la realizzazione o la modifica di scale interne, di soppalchi destinati esclusivamente a deposito;

- 24 - la parziale modifica di prospetti con integrazione delle aperture nel rispetto dei caratteri originari ove consentito dall'edificio e comunque preferibilmente non sul fronte strada;
- 25 - il ripristino di orizzontamenti degradati.
- 26 - aggregazione e suddivisione di unità immobiliari, purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.
- 27 - realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
- 28 - rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.
- 29 - installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, anche all'esterno degli edifici, purché non entrino in contrasto con la caratterizzazione storica dell'ambiente in cui si inseriscono e non comportino aumento della superficie utile (Sul).
- 30 - la realizzazione di autorimesse ex art. 9 1° comma della L. 122/89.
- 31 - la demolizione, senza ricostruzione, degli elementi estranei quali le superfetazioni ed i corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento; la demolizione di detti elementi e corpi di fabbrica deve avvenire prima della fine dei lavori sul fabbricato principale.

32 **e) Ristrutturazione edilizia**

Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Sono inclusi nella ristrutturazione edilizia:

33 **e1) Ristrutturazione edilizia di tipo A**

1) rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

2) consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento. Non sono ammesse la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile, la modificazione delle quote degli orizzontamenti esistenti, nonché delle quote di imposta e di colmo delle coperture. E' consentita la realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni, in misura non superiore al 50% della superficie netta del vano in cui è ricavato. Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.

3) conservazione e valorizzazione dei prospetti. Sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.

4) sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto distributivo interno, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.

5) realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

6) installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio, qualora sia necessario realizzarli all'esterno non devono comunque comportare aumento della superficie utile di calpestio.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e dell'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, anche con aumento delle superfici utili di calpestio, purché realizzati all'interno dell'involucro esistente e purché non configurino un aumento di Sul.

I volumi tecnici possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

#### 34 **e2) ristrutturazione edilizia di tipo B**

1) le modifiche interne di fabbricati comportanti aggregazioni e suddivisioni di unità immobiliari, aumenti delle Sul, purché non vengano superati gli indici di utilizzazione territoriale o fondiaria consentiti. E' consentito l'aumento della Sul, senza la verifica degli indici di utilizzazione fondiaria per il recupero dei casseri, magazzini e locali a destinazione agricola alle destinazioni d'uso ammesse nelle diverse aree normative, nell'area centrale storica, di antico impianto e consolidata e, in area agricola, il riuso degli edifici già adibiti ad usi agricoli per destinazioni ricreative, sportive, per il tempo libero e ricettive.

2) piccole modifiche alle quote di imposta e di colmo delle falde di copertura dei sottotetti per un'altezza non superiore a m 1 e comunque nel rispetto dell'altezza massima consentita occorrenti per opere di consolidamento strutturale dei casseri e per l'utilizzo ai fini abitativi dei locali sottotetto di edifici residenziali o a tale scopo destinati ed avere una pendenza di falda non superiore al 35%. Il conseguente incremento di Sul in questi casi è sempre ammesso.

3) il consolidamento, la sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. Sono ammesse modificazioni della quota degli orizzontamenti e delle scale, sempre che ciò non crei contrasto con le strutture in connessione degli edifici adiacenti;

- la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché la creazione, modificazione ed integrazione dei tamponamenti esterni.

4) la demolizione, senza ricostruzione, degli elementi estranei quali le superfetazioni ed i corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento; la demolizione di detti elementi e corpi di fabbrica deve avvenire prima della fine dei lavori sul fabbricato principale.

5) le modifiche alle aree esterne di fabbricati non comportanti l'aumento delle Sul, quali la costruzione di piscine e campi da gioco al servizio di fabbricati residenziali.

#### 34bis **e3) Ristrutturazione edilizia di tipo C**

Interventi di demolizione e successiva ricostruzione dei fabbricati a condizione che non vengano modificate la conformazione planovolumetrica e le distanze preesistenti secondo le definizioni dei parametri edilizi riportate nel regolamento edilizio tipo regionale e secondo modalità eventualmente specificate dalle Norme del presente strumento urbanistico. L'intervento di ristrutturazione edilizia di tipo C non è ammesso per gli edifici di pregio, di valore documentario e per gli edifici di impianto rurale da valorizzare eventuali eccezioni saranno ammesse previa opportuna individuazione nelle tavole di PRGC e previa preliminare acquisizione dei pareri di competenza derivanti

dalle specifiche disposizioni normative di settore. In tal caso devono essere utilizzati i materiali e le tecniche costruttive dell'edificio originario da documentare con fotografie da allegare alla pratica edilizia.

35 **f) Sostituzione edilizia**

Gli interventi che prevedono la demolizione di edifici oltre i limiti e le condizioni della ristrutturazione edilizia accompagnata da contestuale riedificazione. La successiva riedificazione del nuovo organismo edilizio, anche diverso da quello originario, potrà avvenire entro i limiti della Sul edificata preesistente e nel rispetto dei restanti parametri edilizi e urbanistici dell'area.

Il presente intervento non è ammesso per gli edifici di pregio. Per gli edifici di valore documentario e di impianto rurale da valorizzare l'intervento è consentito solo nel caso di effettivo degrado che ne pregiudichi il recupero e con le procedure e i parametri precisati al successivo art. 9 punto 24.

Al fine dell'applicazione della L. 122/89 (creazione delle nuove superfici da destinare a parcheggio) il presente intervento si qualifica di nuovo impianto.

36 **g) Completamento**

Gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni su porzioni del territorio già parzialmente edificate.

37 Per completamento di edifici a destinazione residenziale, commerciale, direzionale, si intende parte di edificio costituente un tutt'uno con l'edificio principale. Per completamento di edificio a destinazione produttiva, agricola, ricettiva e turistico ricettiva, si intende anche corpo di fabbrica indipendente, legato all'attività produttiva principale.

I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono quelli dell'area normativa in cui ricadono gli interventi.

Gli interventi di sopraelevazione devono avvenire nella sagoma planimetrica dell'edificio preesistente e non sono soggetti all'obbligo dell'allineamento sul filo edilizio e al rispetto della distanza dai confini privati, fatta salva la normativa relativa alle pareti fabbricate se fronteggianti.

38 **h) Ristrutturazione urbanistica**

Gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto edilizio urbanistico con altro diverso per destinazione d'uso e morfologia d'impianto mediante un insieme sistematico di interventi edilizi che possono portare anche alla modificazione del disegno dei lotti o degli isolati e della rete stradale.

39 **i) Demolizione**

Gli interventi rivolti a rimuovere, in tutto o in parte, edifici o manufatti esistenti.

40 **j) Nuovo impianto**

Gli interventi non rientranti nei limiti del completamento, della ristrutturazione edilizia di tipo C o della sostituzione edilizia da disciplinare con appositi indici, parametri e prescrizioni costruttive.

41 Nell'area centrale storica e per tutti gli edifici di pregio, di valore documentario e di impianto rurale da valorizzare, nell'area di antico impianto e consolidata le presenti definizioni devono far riferimento alle parti con cui sono stati contraddistinti gli edifici (esterno degli edifici su spazio pubblico e fronti degli edifici verso spazi privati, interno degli edifici, sottotetto, rustici).

Per gli edifici di pregio e di impianto rurale da valorizzare in area agricola, le presenti definizioni devono far riferimento alle due parti con cui sono stati contraddistinti gli edifici: esterno degli edifici, interno dei corpi di fabbrica.

- 42 Per quanto non contenuto nel presente articolo si richiamano i disposti della Circolare n.5/SG/URB del 27.04.1984.

## **Art.5 - Prescrizioni costruttive**

1 Tutti gli interventi nell'area centrale storica e per gli edifici di pregio, di valore documentario e di impianto rurale da valorizzare con le relative aree di pertinenza in tutto il territorio comunale e salvo specifiche indicazioni del Piano, devono rispettare le seguenti prescrizioni:

a) Le facciate degli edifici, sia verso via che verso spazi interni, devono essere mantenute il più possibile simili, per dimensione, proporzioni e modulazioni delle aperture e di ogni altro elemento di scansione, agli edifici circostanti di pregio, di valore documentario o di impianto rurale da valorizzare. Qualora una diversificazione da tali caratteristiche possa costituire elemento di rottura in ambiti storicamente consolidati la modifica dei prospetti dovrà essere sottoposta al parere della commissione regionale di cui all'art.91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i..

b) I materiali di finitura devono essere quelli tradizionali, intonaco o mattone, con esclusione assoluta di rivestimenti resinoplastici, klinker, ecc.

Le facciate, sia verso spazi pubblici che privati, se presentano intonaco civile, devono essere dipinte con tinte a calce nei colori tipici alla piemontese, (giallo, rosa, ...) se finite con intonaco rustico tradizionale, devono essere riproposti tali intonaci nelle coloriture della gamma terrosa. Eventuali zoccoli in pietra (a spacco o in pietra grezza) costituiti con lastre intere verticali alti non più di cm. 50 da terra possono essere realizzate solamente se viene dimostrata la preesistenza nell'intorno di tali materiali.

c) Le coperture saranno a falde con pendenza massima del 40%, in coppi alla piemontese o simili. I cornicioni e le gronde devono, per oggetto, sagoma, spessore e materiali, uniformarsi a quelli tipici del luogo.

d) I balconi avranno sporgenza massima di 1 mt. e saranno in legno, in lastra di pietra o in soletta di cemento opportunamente mascherata, avranno ringhiere in legno orizzontali o in ferro a semplici linee verticali secondo le tipologie esistenti sul territorio;

e) Le altezze interne dei vani abitabili non saranno di norma inferiori a mt. 2,70. Altezze inferiori potranno essere autorizzate se preesistenti o nei casi di connessione strutturale a preesistenze di valore storico ambientale.

f) I serramenti sono preferibilmente in legno verniciato con persiane o scuri interni in legno. I serramenti per botteghe devono essere preferibilmente in legno o metallo (con esclusione di metalli in vista come alluminio anodizzato, ecc.).

Eventuali grate di protezione devono essere in ferro a disegno semplice, senza decorazioni o lavorazioni particolari. Le porte per autorimesse devono essere realizzate o rivestite in legno.

La larghezza delle vetrine non può superare la dimensione di mt. 1,80.

g) Le pavimentazioni degli spazi pubblici pedonali, dei percorsi pedonali d'uso pubblico degli spazi privati all'interno dei cortili devono essere realizzate in pietra di fiume, in blocchetti di porfido o di altro materiale lapideo o cementizio con caratteristiche analoghe o tipo di materiale come lastre di serizzo con eventuali parti in ammattonato.

Le pavimentazioni degli spazi liberi privati dovranno uniformarsi ai tipi di materiale adottati per gli spazi pubblici, salva la possibilità di impiego del ghiaietto o di tappeto erboso, con esclusione di ogni manto bituminoso o comunque monolitico.

h) L'illuminazione degli spazi aperti, pubblici e privati, dovrà essere realizzata con lampade a braccio, o lampioni di modesta altezza.

i) Le recinzioni all'interno degli spazi comuni e dei cortili sono vietate; sono ammesse solo quelle prospettanti lo spazio pubblico e costituite da: muri pieni aventi altezza massima di m. 2,00 (con le caratteristiche di cui al precedente punto b)); siepi di altezza non superiore a m. 2,00; recinzione aventi altezza massima totale pari a m. 2.00 con cancellata, su zoccolatura avente altezza minore o uguale a cm.50.

l) Le aree verdi o alberate esistenti o indicate dal Piano devono essere mantenute a verde. Le aree a verde privato possono essere utilizzate ad orto.

m) Le insegne e scritte pubblicitarie, bacheche, vetrinette, transenne e dissuasori, fioriere, dehors, chioschi e edicole, tende da sole aggettanti in spazi pubblici, coperture esterne e tettoie, fontane e ogni altro elemento di arredo urbano all'interno dell'addensamento A1 così come individuato nel rispetto della LR 28/99 devono essere oggetto di apposita autorizzazione. Possono essere realizzate secondo disegno uniforme studiato dall'Amministrazione (con l'eccezione dei segnali d'interesse pubblico) escludendo ogni elemento di alterazione o disturbo dell'ambiente e comunque nel rispetto del codice della strada e per le insegne e scritte pubblicitarie, dell'art. 18 comma 3 del RE.

Le prescrizioni di cui sopra possono trovare ulteriori specificazioni in progetti di riqualificazione dello spazio pubblico, redatti dall'Amministrazione, così come previsti al successivo art. 23, punto 2.

**Art.6 - Documentazione da allegare alle domande di intervento per gli edifici di pregio, per gli edifici di valore documentario e per gli edifici di impianto rurale da valorizzare**

**1) Manutenzione straordinaria**

a - documentazione fotografica delle fronti e/o parti oggetto di intervento con riferimento ai legami con l'insieme.

b - rilievo quotato in scala 1:100 esteso ad una porzione significativa dell'edificio o delle parti dell'edificio in cui si inserisce l'intervento con evidenziazione dei caratteri, dei materiali esistenti e dei legami con le parti adiacenti.

c - progetto quotato in scala 1:100 o in scala appropriata in piante, prospetto e sezioni degli interventi, con l'indicazione dei materiali da utilizzare.

d - relazione di rilievo e di progetto.

**2) Restauro e risanamento conservativo**

a - documentazione fotografica delle fronti e/o parti oggetto di intervento con riferimento ai legami con l'insieme.

b - rilievo quotato in scala 1:50 esteso ad una porzione significativa dell'edificio o delle parti dell'edificio in cui si inserisce l'intervento con evidenziazione dei caratteri, dei materiali esistenti e dei legami con le parti adiacenti. E' ammesso il rilievo in scala 1:100 in caso di trasformazioni non rilevanti dello stato di fatto, nel caso in cui gli interventi riguardino parti molto estese degli edifici e in caso di interventi su parti di recente edificazione, con l'eventuale integrazione di rilievi in scala di maggior dettaglio relativi agli elementi significativi.

c - eventuale segnalazione sugli elaborati di rilievo delle epoche di costruzione delle diverse parti dell'edificio

d- progetto quotato in scala 1:50 o in scala appropriata in piante, prospetto e sezioni degli interventi, con l'indicazione dei materiali da utilizzare.

e - relazione di rilievo e di progetto.

**3) Ristrutturazione edilizia**

a - documentazione fotografica delle fronti e/o parti oggetto di intervento con riferimento ai legami con l'insieme.

b - rilievo quotato in scala 1:50 esteso ad una porzione significativa dell'edificio o delle parti dell'edificio in cui si inserisce l'intervento con evidenziazione dei caratteri, dei materiali esistenti e dei legami con le parti adiacenti. E' ammesso il rilievo in scala 1:100 in caso di trasformazioni non rilevanti dello stato di fatto, nel caso in cui gli interventi riguardino parti molto estese degli edifici e in caso di interventi su parti di recente edificazione, con l'eventuale integrazione di rilievi in scala di maggior dettaglio relativi agli elementi significativi.

c - eventuale segnalazione sugli elaborati di rilievo delle epoche di costruzione delle diverse parti dell'edificio

d - progetto quotato in scala 1:50 o in scala appropriata in piante, prospetto e sezioni degli interventi, con l'indicazione dei materiali da utilizzare.

e - relazione di rilievo e di progetto.

## **Art.7 - Attuazione del P.R.G.**

- 1 Il Piano Regolatore Generale si attua mediante autorizzazione, concessione, concessione convenzionata, attraverso strumento urbanistico esecutivo o altre procedure nel rispetto delle leggi vigenti.
- 2 Il piano definisce aree nelle quali è ammesso l'intervento a mezzo di autorizzazione o concessione e quelle in cui la concessione è subordinata alla approvazione di strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.) o concessione convenzionata.
- 3 Dove le disposizioni normative indicano i tipi di intervento ammessi, si intende che tutti gli altri sono esclusi.
- 4 Gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo sono sempre consentiti con la permanenza delle attività in atto, purché legittimamente insediate, anche se in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal piano.  
Fanno eccezione gli edifici ricadenti su aree destinate dal PRG alla viabilità, per i quali sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- 5 Nei casi di cambi di destinazioni d'uso verso attività commerciali e/o terziarie (vedi art. 3 punti 4 e 5) deve essere garantita una superficie a parcheggio pubblico o di uso pubblico nella misura di 1 mq di parcheggio per ogni metro quadrato di Sul di attività commerciali e/o terziarie, da individuare su aree a tale funzione espressamente da destinare o destinate a servizi in PRG o su aree private da assoggettarsi all'uso pubblico. Gli standard afferenti alle attività turistico-ricettive sono disciplinate all' art. 17 ter comma 6
- 6 Nell'ambito degli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica e privata o di concessioni convenzionate ex art.49 comma 5 L.U.R. devono essere cedute gratuitamente o asservite all'uso pubblico, le aree per l'urbanizzazione primaria e le aree per i servizi nella misura stabilita dall'art.21 della L.U.R. salvo quanto meglio specificato all'art.21 delle presenti norme.  
Le aree per servizi ex art.21 L.U.R. (istruzione, attrezzature collettive, verde, parcheggi) devono essere computate, per ogni singolo intervento, separatamente per le parti aventi destinazione residenziale, produttiva, direzionale commerciale.  
In alternativa alla cessione gratuita o all'assoggettamento all'uso pubblico è ammessa la monetizzazione nei seguenti casi:
  - 1) quando il servizio, per quel tipo di attività è già stato quantificato in PRG;
  - 2) quando l'esigua dimensione e/o la localizzazione dell'area da cedere o da assoggettare ad uso pubblico non risponda alle finalità e/o alle esigenze per cui il servizio è destinato.
- 6.1 Per le parti di aree di ricomposizione urbana delimitate da comparti costituenti unità di intervento, la procedura di trasformazione fa riferimento altresì ai disposti dell' art. 46 LR 56/77, con la precisazione che, per la costituzione del Consorzio obbligatorio, è sufficiente la sottoscrizione dell'atto costitutivo della

convenzione relativa all'intero comparto, da parte degli aventi titolo della concessione che rappresentino almeno il 51% della superficie del Comparto.

- 6bis Le nuove attività commerciali o gli interventi di cambio di destinazione d'uso verso destinazioni commerciali, all'interno degli addensamenti A1 e A5 della localizzazioni L1 e L2 così come individuati al successivo art. 27bis, devono garantire le aree da destinare al parcheggio nel rispetto delle prescrizioni riportate nel Titolo I del regolamento per il rilascio delle autorizzazioni commerciali per le medie strutture di vendita.
- 6ter Per la correlazione stabilita dai D.lgs. 114/1998, art. 6, punto 2, lettera d) nonché dall'art. 28 deliberazione C.R. 563-13414 del 29.10.1999, così come modificata dall'Allegato A alla deliberazione del CR 347/2003 e così come modificata dall'Allegato A alla deliberazione del CR 59/2006, le domande di concessione edilizia o di autorizzazione per destinazioni di commercio al dettaglio dovranno essere valutate anche nella loro rispondenza ai criteri per gli insediamenti delle attività commerciali, quali definiti dagli atti regionali e comunali.  
In particolare la verifica riguarderà il fabbisogno dei parcheggi, la salvaguardia dei beni culturali e ambientali e, per le strutture di oltre 1800 mq. di superficie di vendita, le verifiche sulla viabilità.  
Il tutto è esplicitato nel Titolo I del regolamento per il rilascio delle autorizzazioni commerciali per le medie strutture di vendita.  
In relazione ai criteri per il rilascio delle autorizzazioni relative alle medie strutture di vendita, per quanto non previsto nei Titoli I e II del regolamento per il rilascio delle autorizzazioni commerciali per le medie strutture di vendita e norme sul procedimento ai sensi dell'art. 8, comma 4 d.lgs. 114/98 valgono gli indirizzi generali e i criteri di programmazione urbanistica stabiliti dalla Regione.
- 7 Il P.R.G. individua le zone di recupero ex L.457/78 art.27 e gli ambiti da sottoporre a Piano di Recupero.
- 8 **Convenzioni attuative**  
Le convenzioni attuative fanno parte di strumenti urbanistici esecutivi o da stipulare ex art.49 comma 5 della L.U.R. Esse disciplinano:  
1) le modalità e i tempi di realizzazione degli interventi;  
2) le modalità di utilizzazione dei diritti edificatori e la contemporanea cessione gratuita di aree per verde e servizi da parte dei privati;  
3) le modalità di utilizzo degli oneri di urbanizzazione;  
4) le eventuali quote di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata, agevolata o convenzionata;  
Le aree da cedere gratuitamente al Comune devono essere, di norma, costituite da un unico appezzamento; la loro localizzazione ed eventuale frazionamento, in congrua relazione con la superficie complessiva in dismissione, devono essere accettate dal Comune in sede di convenzionamento.
- 9 Gli interventi devono rispettare le indicazioni contenute nel Quadro del dissesto e della pericolosità idrogeologica condiviso in data 30.1.2003 con la Regione Piemonte, nel rispetto delle procedure del DGR n. 31-3749 del

6.8.2001 e meglio definita negli atti di indirizzo per l'attivazione del PAI nel settore urbanistico approvato con DGR n. 45-6656 del 15.7.2002 così come recepito con la Variante n. 5 al PRGC approvata con DGR n. 23-14179 del 29/11/2004.

- 10 Valgono le prescrizioni e le salvaguardie del Piano Territoriale Regionale Ovest Ticino adottato con DGR n.1-42847 in data 31.1.95 e successive modificazioni e approvato con D.C.R. 417-11196 del 23.07.97 evidenziate sulla tavola 2bis.
- 11 Dalla data di adozione del Piano Paesaggistico Regionale sono da intendersi attivate le misure di salvaguardia previste dall'art. 143, comma 9 del D.lgs 42/2004 e, pertanto non sono consentiti sugli immobili e sulle aree tutelate ai sensi dell'art. 134 del D.lgs 42/2004 interventi in contrasto con le prescrizioni degli articoli 13,14,16,18,26,33 delle NTA del suddetto Piano Regionale.

**TITOLO II**  
**AREE NORMATIVE: CLASSIFICAZIONE, REGOLE**  
**E PARAMETRI DI TRASFORMAZIONE**

## **Art.8 - Aree normative: classificazione**

- 1 Il territorio comunale è suddiviso in aree normative, distintamente individuate nella cartografia del P.R.G.
  
- 2 Le aree normative, in relazione alle caratteristiche morfologiche, all'epoca dell'impianto urbano e del tessuto edilizio, agli obiettivi di modificazione o di conservazione contenuti nel piano forniscono i parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi. Si articolano in:
  1. Area centrale storica
  2. Area di antico impianto
  3. Area consolidata residenziale
  4. Area per l'edilizia economica e popolare
  5. Area consolidata per attività produttive
  - 5bis. Area consolidata per attività miste
  6. Area per impianti produttivi isolati
  7. Area urbana di trasformazione
  8. Area di ricomposizione urbana
  9. Area per attività produttive di nuovo impianto
  10. Aree per attività commerciali di nuovo impianto
  - 10bis. Area per attività turistico-ricettive
  11. Area agricola
  12. Area boscata e di rimboschimento
  13. Area Parco naturale della Valle Ticino
  
- 3 Le aree normative sono riportate sulle tavole di piano.  
Le aree di trasformazione sono contraddistinte da un numero che rimanda alla scheda normativa.

## **Art.9 - Area centrale storica**

### **Definizione**

- 1 Il Piano definisce "Area centrale storica" la parte di città individuata nelle tavole di piano 1:1000 e ricompresa entro la traccia di valorizzazione della roggia.

### **Obiettivi**

- 2 Il piano individua come elemento qualificante la valorizzazione del percorso della roggia e la tutela del sistema: cortile comune o passante - androne - spazio pubblico inteso come matrice della struttura urbana e dilatazione dello spazio pubblico.  
In tale area gli interventi sono finalizzati alla tutela dell'architettura e dell'ambiente attraverso una corretta lettura dei valori storici e ambientali, della morfologia urbana, della tipologia e dei materiali costruttivi.

### **Classificazione**

- 3 La delimitazione dell'area centrale storica costituisce perimetro del Centro Storico ai sensi dell'art.24 della L.U.R.; tale area è classificata di cat.A secondo il D.M. 2.4.68 n.1444 e di recupero ai sensi e per gli effetti dell'art.27 e seguenti della Legge 457/78.  
Secondo i disposti dell'Allegato 1 al titolo II- Elenco dei centri Storici secondo le categorie di cui all'art. 2.14 del PTP della provincia di Novara, il Centro Storico di Cameri è classificato di categoria D, Centro Storico di rilevanza sub-regionale.

### **A. Individuazione dei gruppi di edifici**

- 4 1) Edifici di pregio: comprendono le chiese, gli edifici rappresentativi e le relative pertinenze vincolati ai sensi della L.1089/1939 e gli edifici di proprietà pubblica aventi caratteristiche di pregio.
- 5 2) Edifici di valore documentario individuati ai sensi dell'art.24 L.R. 56/77 e s.m.i.
- 6 3) Edifici di impianto rurale da valorizzare: comprendono gli edifici di antico impianto che connotano l'ambiente o lo spazio urbano
- 7 4) Edifici recenti: comprendono prevalentemente gli edifici costruiti dopo il 1945 e gli edifici in cui ristrutturazioni recenti ne hanno compromesso irrimediabilmente i caratteri originari.

### **B. Individuazione delle parti degli edifici**

- 7 Gli edifici dell'area centrale storica sono disciplinati in relazione alle seguenti parti, a cui fanno riferimento i tipi di intervento ammessi:
- 8 a) Fronte degli edifici verso spazi pubblici;  
comprende le fronti con i relativi risvolti e raccordi, le coperture (orditura, falde, terrazze, abbaini, sistemi di camini e altri elementi accessori), prospettanti su spazio pubblico o in continuità visiva con esso; androni costituenti dilatazioni spaziali della scena urbana ed elementi di collegamento con spazi di cortile e di giardino privato.
- 9 b) Fronte degli edifici verso spazi privati;  
comprendono le fronti interne degli edifici che le delimitano o in continuità visiva con esse; le fronti comprendono i risvolti, i raccordi e le coperture (orditura, falde, terrazze, abbaini, sistemi di camini e altri elementi accessori).

- 10 c) Interno dei corpi di fabbrica  
comprende gli ambienti delimitati dalle fronti interne ed esterne degli edifici e dalla copertura.
- 11 d) Sottotetti  
comprende gli spazi delimitati dall'estradosso dell'ultimo solaio e la copertura.
- 12 e) Rustici  
Edifici a destinazione agricola o a magazzino non più utilizzati e suscettibili di radicali trasformazioni verso destinazioni residenziali.

13 **B1. Individuazione delle quantità relative ai fronti degli edifici verso spazi pubblici** (evidenziate nella tavola in scala 1:1000)

- 13bis a) Fronti di edifici caratterizzanti ambienti urbani

**C. Edifici esistenti: tipi di intervento**

- 14 All'interno dell'area centrale storica, gli interventi ammessi sugli edifici sono indicati nella "Tabella dei tipi di intervento" riportata nel presente articolo. Per le fronti di edifici caratterizzanti l'ambiente urbano il tipo di intervento consentito è il restauro e il risanamento conservativo. Gli interventi devono essere attuati secondo le definizioni dell'art. 4 riferite alle 4 parti in cui sono stati contraddistinti gli edifici.  
Gli interventi descritti nella "Tabella dei tipi di intervento" sono integrati dalle seguenti specificazioni:
- 15 La manutenzione ordinaria e straordinaria è sempre ammessa. Per gli edifici di pregio tali interventi devono essere effettuati con le cautele e le prescrizioni del restauro.
- 16 E' ammesso recuperare, ad uso residenziale, i piani superiori degli edifici ed i sottotetti esistenti. Il conseguente incremento di Sul è in questi casi sempre ammesso.  
E' ammesso il recupero e la chiusura dei rustici per usi residenziali a condizione che la distanza intercorrente tra la superficie che delimita il volume di inviluppo del rustico e le pareti reali o virtuali degli edifici antistanti sia almeno pari a mt. 5,00.  
Nel caso di rustici con più affacci, tali condizioni devono essere verificate per le sole facciate principali.  
Il recupero deve, comunque, avvenire arretrando la parete frontale di chiusura rispetto al filo esterno della struttura in modo da lasciare evidente la struttura portante originaria in laterizio con arretramenti non inferiori a cm. 20.  
Il conseguente incremento di Sul è in questi casi sempre ammesso.
- 17 Contestualmente al recupero dei volumi di inviluppo (chiusura dei rustici) ed alla conseguente creazione di Sul, nonché alla realizzazione di nuove unità immobiliari a destinazione residenziali, deve essere realizzata al piano terreno degli edifici o in sottosuolo nell'area di pertinenza dell'edificio una superficie a parcheggio pertinenziale pari a 1 mq di parcheggio ogni 3 mq di Sul relativamente alla Sul recuperata con un minimo di un posto macchina pari a mq 15 per unità immobiliare recuperata. Nel caso di documentata impossibilità di realizzazione al piano terreno o in sottosuolo, o nel caso tale realizzazione comporti dissesti statici o snaturi l'impianto tipologico dell'edificio, tale superficie di parcheggio deve essere reperita in un raggio di influenza di ml.

150. Tale quantità deve essere incrementata della superficie di parcheggi pertinenziali di altre unità eventualmente demolite nell'intervento. Al piano terreno degli edifici, nei locali destinati a parcheggio, è ammesso ricavare ingressi, vani scala, vani tecnici e accessori a servizio della/e nuova/e unità immobiliari ricavata/e, nella misura massima di mq. 18.00 di Sul.

L'eventuale rampa di accesso alle autorimesse interrato non può essere realizzata in spazi liberi tale da alterare l'immagine unitaria di tali spazi.

La Sul minima relativa alle nuove unità immobiliari a destinazione residenziale ricavate dal recupero dei rustici e dei magazzini, non può essere inferiore a 50 mq. Sono consentite oscillazioni del 20% per esigenze legate alla localizzazione delle nuove unità immobiliari all'interno di strutture preesistenti.

- 18 Per il gruppo di edifici n. 2 (Edifici di valore documentario) è ammessa la demolizione riferita a limitate parti degli organismi edilizi. Non possono, in ogni caso, essere oggetto di demolizione le murature in pietra poste a disegno regolare, testimonianze di modalità costruttive tradizionali e quelle con presenze di affreschi ed elementi decorativi di pregio (riscontrabili nella documentazione di rilievo da allegare all'atto di richiesta di intervento da parte dei privati).

Gli interventi devono essere finalizzati alla eliminazione delle parti incongrue e al miglioramento delle condizioni abitative e della qualità dell'ambiente.

Gli interventi non devono in nessun modo compromettere gli elementi di pregio o di interesse storico presenti, né pregiudicare il recupero degli edifici o delle parti non oggetto dell'intervento.

- 19 All'interno dei cortili prima della fine dei lavori di recupero dei rustici o all'utilizzo dell'ultimo piano (sottotetto) degli edifici a fini abitativi devono essere demoliti i fabbricati e le autorimesse recenti individuati in cartografia che risultino chiaramente come superfetazioni incongrue rispetto alla caratterizzazione storico architettonica dell'ambiente ricomprese nelle Aree libere e verde privato indicate in cartografia (Tav. "Area centrale storica. Trasformazioni fisiche")

Gli interventi che prevedano l'eliminazione delle superfetazioni e delle parti incongrue e la ristrutturazione degli edifici devono essere finalizzati al ripristino del disegno originario dei cortili o di un disegno coerente ai caratteri storico architettonici.

- 20 Non possono in nessun caso essere chiusi o occultati gli androni e occupati gli spazi liberi.

Le aree libere devono essere sistemate a verde o pavimentate con le caratteristiche elencate al precedente art. 5 lettera g).

Le aree a verde privato esistenti devono essere mantenute.

Le aree interne ai cortili non possono essere delimitate da recinzioni.

- 21 Devono essere mantenuti i vecchi muri di recinzione a parete piena verso spazio pubblico; possono essere oggetto di parziali rifacimenti utilizzando le stesse tecniche e materiali di recupero, quando le condizioni statiche del manufatto lo richiedano o modificazioni per ricavare nuovi passi carrai.

- 22 Per gli edifici recenti (gruppo 4), è ammesso l'intervento di ristrutturazione A o l'intervento di sostituzione. Nel caso di sostituzione l'altezza della costruzione non può superare m. 9 e, in ogni caso, l'altezza degli edifici adiacenti, se di valore storico-ambientale (Gruppi 1, 2, 3).  
Sono ammesse costruzioni in aderenza.  
Devono essere rispettate le prescrizioni costruttive riportate al precedente art. 5
- 23 Negli edifici in cui interventi recenti abbiano compromesso i caratteri storico architettonici, le prescrizioni relative ai tipi di intervento si intendono riferite soltanto alle parti dell'edificio che ancora presentino le caratteristiche proprie degli edifici storici; per le parti compromesse, riscontrabili nella documentazione di rilievo dello stato attuale, sono consentiti gli interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, secondo le prescrizioni dell'art. 4, alla condizione che non entrino in contrasto con le indicazioni di piano sulle restanti parti dell'edificio e concorrono a ripristinare l'impianto storico e i caratteri edilizi originari del fabbricato e comunque alla eliminazione degli elementi deturpanti.
- 24 Nel caso in cui venga dimostrato, attraverso idonea documentazione (perizia asseverata redatta da tecnico abilitato), la condizione di oggettivo degrado che ne pregiudichi il recupero, il tipo di intervento ammesso sull'edificio è la Ristrutturazione di tipo C così come definita nell'art. 4 comma 34bis nel rigoroso rispetto dei materiali e delle tecniche edilizie dell'edificio originario. Se l'edificio riveste particolari caratteristiche ambientali e/o architettoniche l'intervento dovrà essere sottoposto al parere vincolante della commissione ex art.91/bis L.R. 56/77 e s.m.i.
- 25 La realizzazione delle opere dirette al superamento delle barriere architettoniche è consentita ai sensi e nei limiti previsti dalle leggi vigenti in materia.  
Le opere dovranno essere attuate, per quanto possibile, nel rispetto delle prescrizioni degli artt.4 e 5 e delle indicazioni di piano.

#### **D. Ambiti da trasformare**

- 26 Sono le parti dell'area centrale storica (indicate nelle tavole di piano) per le quali il piano prevede interventi di riqualificazione dell'ambiente storico attraverso la parziale demolizione e costruzione di edifici, la riplasmazione e il riuso degli edifici esistenti.  
I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi, i tipi di intervento ammessi sugli edifici esistenti e le destinazioni d'uso sono descritti nelle schede e nelle tavole normative in scala 1:500 allegata alle presenti norme.  
Tali interventi sono definiti di completamento ai sensi dell'art.13, terzo comma, lettera f) della L.U.R.

#### **E. Destinazioni d'uso**

- 27 La destinazione è residenziale (v. art. 3 punto 1). Il piano terreno degli edifici prospettanti su spazi privati deve essere destinato prevalentemente a pertinenza della residenza, studi professionali, artigianato di servizio. Sono consentite al piano terreno per i soli edifici prospettanti su spazio pubblico e nei "cortili passanti da valorizzare" indicati dal piano su spazio privato, le

attività commerciali al dettaglio, artigianato di servizio (v. Art. 3 punti 4A e 4B, con superficie di vendita fino a 400 mq, così come disciplinato al successivo Art. 27bis e Titolo I del regolamento per il rilascio delle autorizzazioni commerciali per le medie strutture di vendita, nonché studi professionali e attività terziarie (v. art. 3 punti 5A e 5B). Tali attività sono consentite anche ai piani superiori purché la Sul complessiva dell'edificio sia per almeno il 50% a destinazione residenziale. E' ammessa la permanenza di destinazioni residenziali o compatibili con la residenza, se preesistenti.

Negli edifici in cui, al 25.05.94, data di adozione del Progetto Preliminare, sono insediate Attività terziarie - sportelli bancari (art.3, punto 5A) è ammesso l'ampliamento anche a saturazione della Sul dell'edificio.

#### **F. Modalità attuative**

- 28 Nell'area centrale storica gli interventi si attuano attraverso il rilascio di autorizzazioni e concessioni o altre procedure, secondo le leggi vigenti, in relazione ai tipi di intervento previsti.

Gli interventi negli "Ambiti da trasformare" si attuano attraverso Piano di recupero esteso a tutto l'ambito così come normato dalla Legge 457/78, al quale deve essere allegata la documentazione sullo stato di fatto descritta all'art.6, punto 3 delle presenti norme.

Gli interventi finalizzati alla realizzazione di opere pubbliche da parte della Pubblica Amministrazione si attuano con progetto unitario esteso all'intero ambito. Tali interventi devono essere compatibili con le prescrizioni contenute nelle tavole di Piano e nelle schede normative.

- 29 Gli edifici di pregio (gruppo 1) e gli edifici di valore documentario (gruppo 2) sono classificati dal piano di interesse storico artistico ai sensi dell'art.24 della LUR 56/77 e s.m.i.
- 30 Il progetto di intervento deve prevedere uno studio esteso ad una parte sufficientemente ampia, tale da dimostrare i legami d'insieme, il corretto inserimento dell'intervento rispetto ai caratteri storico architettonici dell'ambiente e le modalità costruttive degli edifici compresi nell'intorno, con particolare attenzione per le parti comuni.
- 31 Per le opere subordinate al rilascio di autorizzazione o di concessione occorre presentare una documentazione dello stato di fatto insieme al progetto, secondo le modalità specificate all'art. 6.
- 32 Gli interventi attuati all'interno degli edifici ai sensi dell'art.26 L.47/85 devono essere documentati con i seguenti elaborati: dettagliata relazione illustrativa di tutte le opere da eseguire ed elaborati grafici con la chiara rappresentazione delle opere stesse.
- 33 Tale documentazione deve dimostrare la rispondenza degli interventi con le prescrizioni costruttive impartite al precedente art. 5.

## Tabella dei tipi di intervento - Art. 9

Parti degli edifici	Fronte degli edifici verso spazi pubblici	Fronte degli edifici verso spazi privati	Interno dei corpi di fabbrica	Sottotetti (1)	Rustici (2)
Gruppi di edifici 1) Edifici di pregio	Restauro conservativo e risanamento	Restauro conservativo e risanamento	Restauro conservativo e risanamento	Ristruttur. A	Ristrutturazione edilizia di tipo A
2) Gruppi di edifici Edifici di valore documentario	Restauro Risanamento Conservativo	Restauro Risanamento conservativo	Restauro Risanamento e Ristrutt. A	Ristrutturazione edilizia di tipo A e B	Ristrutturazione edilizia di tipo A e B
3) Edifici di impianto rurale da valorizzare	Ristrutt. A Risanamento Conservativo	Ristrutt. A Risanamento conservativo	Ristrutt. di tipo A e B	Ristrutt. di tipo A e B	Ristrutturazione edilizia di tipo A e B
4) Edifici recenti	Ristrutt. A, B Sostituzione	Ristrutt. A, B Sostituzione	Ristrutt. A, B Sostituzione	Ristrutt. A, B Sostituzione	Ristrutt. A, B Sostituzione

- (1) Per la ristrutturazione di tipo B le piccole modifiche delle quote di imposta dei sottotetti di cui all'art. 4, sono limitate ad un max di 30 cm.
- (2) Per i rustici l'aumento della quota di imposta di mt. 1,00 è consentita esclusivamente se sono separati dagli edifici residenziali. Nel caso fossero contigui, l'aumento ammesso è limitato ai 30 cm. massimi, se di altezza superiore al corpo residenziale; se la quota di imposta del colmo e delle falde è inferiore a quella del corpo di fabbrica ad uso residenziale, si consente l'innalzamento sino a mt. 1,00 a condizione che l'altezza così ottenuta non superi quella dell'edificio residenziale contiguo.
- (3) Gli interventi di Ristrutt. B relativi agli edifici recenti devono adeguarsi, per materiali, dimensione, proporzione e modulazione delle aperture e di ogni altro elemento di scansione agli edifici circostanti di pregio, di valore documentario o di impianto rurale da valorizzare

## **EDIFICI DI IMPIANTO RURALE DA VALORIZZARE (così come definiti dall'art. 9 comma 5 e della Tabella dei tipi di intervento allegata all'art. 9)**

Al fine di meglio esplicitare i tipi di intervento, ammissibili sugli “Edifici di impianto rurale da valorizzare”, richiamata la definizione che di “Rustici” viene fornita all'art. 9 comma 12 e precisamente; “edifici a destinazione agricola o a magazzino non più utilizzati e suscettibili di radicali trasformazioni verso sistemazioni residenziali”; si forniscono le seguenti specificazioni:

### 1) Definizioni:

La definizione di sottotetti esistenti e di piani superiori degli edifici indicati dal comma 16 dell'art. 9 e assimilati sotto la voce “sottotetti” al comma 11 dello stesso articolo 9 sono da intendersi così distinti:

- a) Sottotetti: ultimo piano degli edifici avente imposta del tetto a quota minore a 0,80 metri, misurata dall'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale.
- b) Magazzini: vengono con questo termine indicati i locali rustici posti all'ultimo piano degli edifici, avente imposta del tetto uguale o maggiore a 0,80 metri, misurata dall'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale.

### 2) Modalità d'intervento:

- a) per i “sottotetti” vale la specificazione riportata in calce alla Tabella dei tipi d'intervento art. 9 punto 1);
- b) per i “rustici”, individuati alla colonna “rustici”, riga 3) degli “Edifici di impianto rurale da valorizzare” nella tabella dei tipi di intervento allegata all'art. 9 delle Norme Urbanistico-Edilizie di Attuazione del P.R.G.C. gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo “A” e “B” pur mantenendo la specificazione riportata in calce alla Tabella dei tipi di intervento allegata all'art. 9 punto 2) viene così ulteriormente esplicitata:

- Rustici: è consentito l'aumento della quota d'imposta delle coperture sino ad un metro al fine di rendere abitabili i locali ed i volumi d'inviluppo recuperati;

Nel caso i rustici prospettino su spazio pubblico l'altezza degli stessi non può superare quella dell'edificio adiacente a cui viene annesso fermo restando che l'aumento massimo consentito della quota d'imposta non può superare mt. 1.

- Magazzini: è consentito l'aumento della quota d'imposta della copertura esistente, fino ad una altezza massima di 2,40 metri, misurata dall'estradosso dell'ultimo solaio, al fine di rendere abitabili i locali recuperati, fermo restando che l'aumento massimo consentito della quota d'imposta non può superare mt. 1.

### 3) In generale, per tutti i tipi di intervento:

Le coperture devono mantenere le pendenze storiche preesistenti.

## **Art.10 - Area di antico impianto**

### **A. Definizione**

- 1 Il Piano definisce "Area di antico impianto" le parti di territorio organizzate lungo antichi tracciati viari caratterizzate da antichi insediamenti e da spazi liberi che li qualificano.

### **B. Obiettivi**

- 1 bis Gli obiettivi del Piano sono:
  - tutelare gli edifici di valore storico ambientale
  - migliorare la qualità dello spazio pubblico e privato
  - consentire completamenti dell'edilizia esistente
  - consentire l'adeguamento degli edifici alle esigenze dell'uso secondo le disposizioni delle norme legislative vigenti in materia

### **C. Modificazione degli edifici esistenti e dell' assetto urbano**

- 2 L'indice di utilizzazione fondiaria è pari a 0,20 mq/mq ed è utilizzabile unicamente per interventi: di sopraelevazione e ampliamento di edifici esistenti, di completamento. L'indice di utilizzazione fondiaria deve essere verificato sull'intera area di proprietà alla data del 26/5/1994 (adozione del preliminare di PRG approvato con DGR 6/10/97 n. 9-22591), composta dal lotto libero e dall'area di pertinenza dell'edificio già esistente. Per l'area individuata a verde privato al punto 72 della Variante n. 6, il conteggio dell'indice di utilizzazione fondiaria potrà tenere conto anche della superficie dell'area a verde privato (vedi definizione art. 2 comma 12 punto 7). Tali interventi devono comporsi preferibilmente a chiusura di cortine edilizie preesistenti o di cortili secondo disegni e tipologie storicamente consolidate.
- 3 Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione, demolizione. E' consentito il recupero dei sottotetti per usi residenziali; l'aumento della Sul in questo caso è sempre ammesso ma costituisce incremento della capacità edificatoria preesistente e come tale sottoposta alla verifica dell'indice di utilizzazione fondiaria nei casi di ampliamento e sopraelevazione normati al precedente comma 2. Gli interventi di sostituzione edilizia non sono ammessi per i volumi rustici.  
Per gli edifici di pregio, per gli edifici di valore documentario e per gli edifici di impianto rurale da valorizzare vigono le norme di tutela ed i tipi di intervento particolari riportati all'art. 9 punto c. E' ammessa la modifica della posizione degli androni carrai. I nuovi androni carrai devono essere ricostruiti nel pieno rispetto del disegno e dei materiali degli androni originari.
- 4 Le aree libere sono inedificabili.  
Fanno eccezione gli interventi di sostituzione, di completamento e gli interventi di ampliamento per i quali può essere modificato l'ingombro planimetrico originario, anche con parziale occupazione delle aree libere preesistenti.
- 5 Gli interventi ammessi devono rispettare i seguenti parametri:  
Altezza massima: 10 m. e comunque non superiore alla maggiore altezza e nel rispetto della sagoma del tetto degli edifici adiacenti e/o confinanti se di impianto rurale da valorizzare.  
Distanza da confini privati: m. 5, sono ammesse costruzioni in aderenza.

Distanza tra le costruzioni: aderenza o m. 10, fatte salve distanze minori se preesistenti.

Rapporto di copertura: 50% del lotto

Gli interventi di sostituzione e di ampliamento prospettanti su suolo pubblico devono rispettare il filo edilizio preesistente e storicamente consolidato. Tutti gli interventi devono essere particolarmente attenti a non alterare le peculiarità ambientali dell'area normativa e devono rispettare le caratteristiche del tessuto storico.

- 6 Le recinzioni devono avere altezza massima totale pari a mt. 2 con cancellata su zoccolatura avente altezza minore o uguale a cm. 50. Per le aree di pertinenza degli edifici di impianto rurale da valorizzare vigono le prescrizioni riportate all'art. 5 comma 1 lettera i).
- 7 E' consentita la costruzione a confine di bassi fabbricati purché in aderenza ad edifici esistenti e purché non costituiscano frazionamento di spazi interni comuni, pertinenza di edifici di valore documentario e di impianto rurale da valorizzare.

#### **D. Modalità attuative**

- 8 Il piano si attua attraverso autorizzazioni, concessioni o altre procedure nel rispetto delle leggi vigenti.

#### **E. Destinazione d' uso**

- 9 La destinazione è residenziale (v. art. 3 punto 1). Al piano terreno negli edifici prospettanti su spazio pubblico sono consentite le attività commerciali al dettaglio, artigianato di servizio, studi professionali (v. art. 3 punti 4A e 5A). Tali attività sono consentite anche ai piani superiori purché la Sul complessiva dell'edificio sia per almeno il 50% a destinazione residenziale.
- 9bis All'interno dell'addensamento A1 le attività commerciali sono disciplinate al successivo Art. 27 bis e nel Titolo I del regolamento per il rilascio delle autorizzazioni commerciali per le medie strutture di vendita.
- 9ter Nei casi di cambi di destinazione d'uso verso destinazioni commerciali deve essere garantita una superficie a parcheggio pubblico o di uso pubblico, da individuare su aree a servizi o su aree private da vincolare ad uso pubblico.
- 10 Per le attività produttive in atto sono consentiti gli interventi secondo i parametri edilizi riportati all'art. 13 - area consolidata per attività produttive - unicamente riferite alle attività produttive, la cui normativa riferita agli impianti esistenti rimane applicabile, al fine di consentire il mantenimento delle attività stesse, purché non nocive o moleste, fino alla trasformazione residenziale prevista dal Piano.
- 11 La richiesta per interventi che comportano ampliamenti delle Sul deve essere accompagnata da idonea documentazione che comprovi l'esigenza di organizzazione produttiva, mentre il rilascio della relativa concessione deve essere accompagnato da apposito atto d'obbligo col quale il concessionario si impegna a mantenere l'attività in atto per un periodo non inferiore a cinque

anni, fatta salva l'ipotesi di trasformazione residenziale prevista dal presente articolo.

- 12 La maggiore Sul conseguente all'intervento di ampliamento non può superare mq 400 e non può essere utilizzata in caso di mutamento di destinazione dell'immobile per cessazione dell'attività produttiva in atto.  
H max: m 10 per tutte le destinazioni produttive.

**F. Classificazione**

- 13 L'area di antico impianto è classificata di categoria B secondo il D.M. 2.04.68, di recupero ai sensi della legge 457/78 e di completamento ai sensi dell'art.13 terzo comma lettera f) della LUR.

## **Art.11 - Area consolidata residenziale**

### **A. Definizione**

- 1 Il piano definisce "Area consolidata residenziale" l'insieme delle aree edificate con precedenti piani nelle quali si individua l'esigenza di migliorare la qualità urbana e la dotazione dei servizi.
- 2 Il piano riconosce le seguenti situazioni:
  - a) aree libere
  - b) aree di completamento
  - c) aree sature
  - d) aree consolidate residenziali in area agricola.

### **B. Obiettivi**

- 2 bis Gli obiettivi del Piano sono:
  - tutelare gli edifici di valore storico ambientale
  - migliorare la qualità dello spazio pubblico e privato
  - consentire completamenti dell'edilizia esistente
  - consentire l'adeguamento degli edifici alle esigenze dell'uso
  - consentire interventi di completamento nelle aree con capacità insediativa non ancora satura

### **C. Modificazione degli edifici esistenti e dell' assetto urbano**

- 3 Sono ammessi sugli edifici recenti gli interventi di ristrutturazione edilizia (art.4, punto e), di sostituzione edilizia (art.4, punto f), di completamento (art.4, punto g) e, per le aree libere individuate in cartografia, nuovo impianto (art. 4, punto j).
- 4 Gli interventi di completamento devono rispettare i seguenti parametri:  
Indice di utilizzazione fondiaria massimo: 0,3 mq/mq per le aree libere e di completamento.  
Altezza massima: m. 9. Piani: n.3 nelle aree libere e nelle aree sature.  
m. 8,50. Piani: n. 2 più piano sottotetto abitabile nelle aree di completamento e per le aree consolidate residenziali in area agricola.  
Distanza da confini privati: m. 5 o aderenza.  
Distanza tra le costruzioni: m. 10 o aderenza.  
Rapporto di copertura: 30% del lotto; il 50% dell'area libera deve essere a verde o ad orto.  
Rispetto del filo edilizio, se preesistente; in tutti gli altri casi distacco di m. 5.
- 5 Nelle aree di completamento la capacità insediativa aggiuntiva deve essere verificata in base alla reale situazione esistente sul lotto e nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi esplicitati al precedente comma 4.
- 6 Per le aree a capacità insediativa satura sono consentiti interventi di completamento degli edifici esistenti una tantum unicamente per il miglioramento igienico-funzionale fino ad un massimo del 20% della Sul esistente -25 mq sono comunque consentiti-, nel rispetto dei parametri edilizi sopra riportati anche oltre l'indice di utilizzazione fondiaria.

- 7 Per le aree consolidate residenziali in area agricola così come individuate nella cartografia di piano e meglio evidenziate negli stralci planimetrici riportati nella tav. 2, la capacità insediativa aggiuntiva non può superare mq 80 di Sul per ogni fabbricato residenziale esistente, indipendentemente dal numero di unità immobiliari in esso presenti, nel rispetto dell'indice massimo di 0,3 mq/mq, da realizzare in ampliamento dell'edificio esistente o in sopraelevazione
- 8 E' consentito il recupero dei sottotetti per usi residenziali purché collegato all'unità immobiliare sottostante; l'aumento della Sul, in questo caso, è sempre ammesso.
- 9 Per gli edifici di valore documentario e per gli edifici di impianto rurale da valorizzare vigono le norme di tutela ed i tipi di intervento particolari riportati all'art. 9 punto C.  
E' ammessa la modifica della posizione degli androni carrai. I nuovi androni carrai devono essere ricostruiti nel pieno rispetto del disegno e dei materiali, degli androni originari.
- 10 Le recinzioni devono avere altezza massima totale pari a mt. 2.
- 11 E' consentita la costruzione di bassi fabbricati a confine.

#### **D. Modalità attuative**

- 12 Il piano si attua attraverso autorizzazioni, concessioni o altre procedure nel rispetto delle leggi vigenti.

#### **E. Destinazione d' uso**

- 13 La destinazione è residenziale (v. art. 3 punto 1). Al piano terreno o rialzato sono consentite le attività commerciali al dettaglio, artigianato di servizio (art.3 punto 4A), studi professionali (art.3 punto 5A), autorimesse e parcheggi (art.3 punto 7). Tali attività sono consentite anche ai piani superiori purché la Sul complessiva dell'edificio sia per almeno il 50% a destinazione residenziale e la Sul massima non sia superiore a mq 400.  
E' consentito mantenere le attività direzionali e commerciali insediate.
- 14 All'interno dell'addensamento A1, le attività commerciali sono disciplinate al successivo Art. 27 bis e nel Titolo I del regolamento per il rilascio delle autorizzazioni commerciali per le medie strutture di vendita.
- 15 Nei casi di cambi di destinazione d'uso verso destinazioni commerciali deve essere garantita una superficie a parcheggio di uso pubblico da individuare su aree a servizi o su aree private da vincolare ad uso pubblico.
- 16 Per le attività produttive in atto sono consentiti gli interventi secondo i parametri edilizi riportati all'art. 13 unicamente riferite alle attività produttive - area consolidata per attività produttive -, la cui normativa riferita agli impianti esistenti rimane applicabile, al fine di consentire il mantenimento delle attività stesse, purché non nocive o moleste, fino alla trasformazione residenziale prevista dal Piano.

- 17 La richiesta per interventi che comportano ampliamenti delle Sul deve essere accompagnata da idonea documentazione che comprovi l'esigenza di organizzazione produttiva, mentre il rilascio della relativa concessione deve essere accompagnato da apposito atto d'obbligo col quale il concessionario si impegna a mantenere l'attività in atto per un periodo non inferiore a cinque anni, fatta salva l'ipotesi di trasformazione residenziale prevista dal presente articolo.
- 18 La maggiore Sul conseguente all'intervento di ampliamento non può superare mq 400 e non può essere utilizzata in caso di mutamento di destinazione dell'immobile per cessazione dell'attività produttiva in atto.  
H max: m 10 per tutte le destinazioni produttive.

**F. Classificazione**

- 19 L'area consolidata è classificata di categoria B secondo il D.M. 02.04.68 n.1444, di completamento ai sensi dell'art.13 comma 3 lettera f) della LUR e di recupero ai sensi della legge 457/78.

## **Art. 12 - Area per l'Edilizia economica popolare**

### **A. Definizione**

- 1 Il piano individua e localizza l'area per l'edilizia economica e popolare.

### **B. Obiettivi**

- 1 bis Consentire l' insediamento di edilizia sovvenzionata convenzionata, agevolata

### **C. Modificazione degli edifici esistenti e dell' assetto urbano**

- 2 L'indice di utilizzazione territoriale massimo è pari a 0,5 mq/mq.  
Altezza massima: m. 10, piani: n.3. Distanza da confini privati m.5. Distanza dalle strade: m. 5; rapporto di copertura 30% della S.F.  
Standard: art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.

- 3 Le recinzioni devono avere altezza massima totale pari a mt. 2,00.

- 4 E' consentita la costruzione a confine di bassi fabbricati.

### **D. Modalità attuative**

- 5 Gli interventi ammessi dal piano si attuano attraverso concessione edilizia o altre procedure nel rispetto delle leggi di settore vigenti.

### **E. Destinazione d'uso**

- 6 La destinazione è residenziale.  
Sono ammesse le destinazioni d'uso elencate all'art. 3 punto 1.

### **F. Classificazione**

- 7 L'area per l'Edilizia economica popolare è considerata di categoria C secondo D.M. 2/4/68 e di nuovo impianto ai sensi dell'art. 13 III comma lettera g) L.U.R.

## **Art.13 - Area consolidata per attività produttive**

### **A. Definizione**

- 1 Il piano definisce "Area consolidata per attività produttive" le parti di territorio già occupate ad attività artigianali e produttive, attività che il piano riconferma. All'interno di tale area il Piano riconosce e individua l'"Area consolidata per attività produttive satura". All'interno di tale area viene individuata un'area a verde privato.

### **B. Obiettivi**

- 1 bis Riconfermare e migliorare le condizioni insediative delle aree produttive

### **C. Modificazione degli edifici esistenti e dell'assetto urbano**

- 2 I parametri urbanistici ed edilizi di trasformazione sono:  
Indice di utilizzazione fondiaria max: 1 mq/mq Sf;  
Rapporto di copertura max: 50%;  
Distanza dai confini privati: mt. 5 o metà dell'altezza dei fabbricati aventi altezza maggiore di m. 10;  
Distanza dal ciglio stradale: mt. 5; è consentita la conferma del filo edilizio preesistente storicamente consolidato.  
Sistemazione a verde: 10% della Sf;  
Sistemazione a parcheggio pubblico o di uso pubblico da realizzarsi all'esterno della recinzione: nella misura del 10% della Sf per destinazioni produttive e nel rispetto delle quantità prescritte dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. per le altre destinazioni ammesse.
- 3 Agli edifici destinati ad attività produttive e relativi impianti tecnologici (art.3 punti 3A, 3B, 3C) non si applicano limiti di altezza.  
Per tutte le altre destinazioni ammesse deve essere rispettata l'altezza massima consentita di m. 10,50 - 12,00, numero piani massimo n. 3.
- 4 Agli edifici riconosciuti come "edifici aventi valore documentario" si applicano i tipi di intervento riportati nella tabella allegata all'art.9.
- 5 Sono escluse dalla verifica dell'indice di utilizzazione fondiaria e dal rapporto di copertura le tettoie e le pensiline aperte su tre lati, a protezione di mezzi meccanici, di attrezzature, di prodotti stoccati saltuariamente. Esse non possono superare, in proiezione orizzontale, il 30% della superficie scoperta e la superficie di 300 mq, escluse le aree destinate a verde. Devono essere rispettate le distanze dai confini stradali e dai confini privati.
- 6 Le recinzioni devono avere altezza massima totale non superiore a mt. 3.
- 6bis All'interno dell'"Area consolidata per attività produttive satura" è confermata la capacità insediativa esistente. Sono consentiti unicamente, per esigenze di organizzazione produttiva, interventi di ampliamento, non superiori al 10% della Sul esistente da computarsi sull'intero ambito individuato in piano e senza possibilità di frazionamento. Per gli interventi all'interno dell' area a verde privato si rimanda all' art. 2 punto 7.  
Per interventi di maggior consistenza edilizia, si dovrà procedere a varianti al PRG

#### **D. Modalità attuative**

- 7 Gli interventi ammessi dal piano si attuano attraverso autorizzazione, concessione edilizia o altre procedure nel rispetto delle leggi vigenti. Per gli interventi di ampliamento o di nuovo impianto la concessione edilizia è subordinata alla stipula di una convenzione o di atto d'obbligo unilaterale che disciplina:
- a) la cessione gratuita o l'assoggettamento all'uso pubblico delle aree da destinare a servizi nella misura minima del 10% della superficie fondiaria di pertinenza all'intervento in progetto per attività produttive. Per attività terziarie e commerciali 1 mq di aree a servizi per mq di Sul, secondo i disposti dell'art.21 della L.U.R. 56/77 e s.m. ed i. così come modificato dalla LR 28/99 e s.m.i.
- 8 Il piano individua, in base al Decreto 9.5.2001 le fasce di rispetto per gli stabilimenti a rischio. La disciplina delle aree ricadenti in tali fasce è riportata al successivo art. 26 comma 13.

#### **E. Destinazione d' uso**

- 9 La destinazione è produttiva (vedi art. 3 punto 3).  
Sono ammesse altresì le destinazioni d'uso elencate all'art. 3 punto 5.  
All'interno del centro abitato sono escluse le attività produttive nocive e moleste.

#### **F. Classificazione**

- 10 L'area consolidata per attività produttive è considerata di categoria B secondo il D.M. 2.4.68, di completamento ai sensi dell'art.13 III comma, lettera f) L.U.R. ed incluse nelle aree descritte all'art.26 1. comma punti b) e c) della L.U.R.

## **Art.13bis - Area consolidata per attività miste**

### **A. Definizione**

- 1 Il piano definisce "Area consolidata per attività miste" le parti di territorio già parzialmente occupate da attività artigianali, produttive e commerciali.

### **B. Obiettivi**

- 2 - Consolidare e migliorare le condizioni insediative delle aree produttive già attivate  
- Consentire il completamento delle previsioni insediative  
- Migliorare la qualità dei servizi

### **C. Modificazione degli edifici esistenti e dell'assetto urbano**

- 3 I parametri urbanistici ed edilizi di trasformazione sono:  
Indice di utilizzazione fondiaria max: 1 mq/mq Sf;  
Rapporto di copertura max: 40% Sf;  
Distanza dai confini privati: mt. 5 o metà dell'altezza dei fabbricati aventi altezza maggiore di m. 10;  
Distanza da confini stradali: mt. 5; è consentita la conferma del filo edilizio preesistente storicamente consolidato.  
Sistemazione a verde: 10% della Sf;  
Sistemazione a parcheggio pubblico o di uso pubblico da realizzarsi all'esterno della recinzione: 10% della Sf per la destinazione produttiva  
Per la destinazione commerciale la quantità delle aree da destinare a standard deve rispettare i disposti dell'art.21 della LUR e quanto stabilito dal Regolamento Comunale per il rilascio delle autorizzazioni commerciali in adeguamento alla disciplina regionale.
- 3bis Il piano riconosce all'interno dell'"Area consolidata per attività miste" l'area di proprietà della ditta IGOR S.r.l., all'interno della quale sono consentiti unicamente ampliamenti dell'attività produttiva esistente senza possibilità di frazionamento. Tali ampliamenti sono consentiti unicamente in continuità con il fabbricato esistente. L'area più prossima all'argine dovrà essere destinata al reperimento delle superfici permeabili ed alle quote di verde ambientale di mitigazione. Il rapporto massimo di copertura non può superare il 50% della superficie fondiaria pertinenziale. Per i restanti parametri edilizi si fa riferimento a quelli dell'area consolidata mista disciplinati al precedente comma 3. L'ampliamento dovrà rispondere alle indicazioni contenute all'interno del Piano Stralcio per il riscaldamento ambientale e condizionamento. Gli interventi dovranno inoltre rispettare i criteri di sostenibilità energetica ed ambientale, come da linee guida per la bioedilizia ufficialmente riconosciute con riferimento al protocollo di Itaca. La quota di standard afferente al succitato ampliamento (parcheggi) dovrà essere realizzata nell'area libera dello stabilimento esistente, così da mantenere sull'area più prossima all'argine, superfici permeabili e quote di verde ambientale di mitigazione. La localizzazione dei parcheggi dell'ampliamento è ammessa anche all'interno della recinzione a condizione che gli stessi siano fruibili negli orari concordati.
- 4 Agli edifici destinati ad attività produttive e relativi impianti tecnologici (art.3 punti 3A, 3B, 3C) non si applicano limiti di altezza.

Per tutte le altre destinazioni ammesse deve essere rispettata l'altezza massima consentita di m. 10.

- 5 Le recinzioni non prospettanti spazi pubblici (vedi art. 26 comma 8 punto c)) possono avere altezza massima totale non superiore a mt. 3.

#### **D. Modalità attuative**

- 6 Gli interventi si attuano con la procedura della concessione convenzionata, concessione, autorizzazione o altre procedure nel rispetto delle leggi vigenti. Nel caso di attivazione di nuove destinazioni, di nuove costruzioni o di ampliamento di quelle esistenti, la convenzione o atto d'obbligo unilaterale deve garantire:

- la dismissione o l'asservimento all'uso pubblico delle aree da destinare a standard nel rispetto delle quantità stabilite dall'art. 21 della LUR e s.m.i. e, per le destinazioni commerciali, secondo quanto ulteriormente stabilito dal Regolamento Comunale per il rilascio delle autorizzazioni commerciali in adeguamento alla disciplina regionale (vedi precedente comma 3).

Il rilascio delle autorizzazioni commerciali per le Medie Strutture di vendita, all'interno dell'Addensamento A5, è subordinato all'approvazione del Piano Particolareggiato esteso all'intera area, nel rispetto delle prescrizioni del Progetto Unitario di Coordinamento, redatto secondo i disposti dell' art 13 punto e) della DCR n. 59-10831 del 24/3/2006.

Gli interventi di ampliamento interessanti l'area di proprietà IGOR, come disciplinati dal precedente comma 3bis, si attuano con permesso di costruire convenzionato. Il progetto di attuazione dell'area dovrà contenere anche interventi di carattere ambientale che tendano alla ricostruzione del paesaggio ed alla mitigazione dell'insediamento esistente, anche attraverso la previsione di interventi di rinaturalizzazione delle aree di risulta e/o lungo le aste viarie, proponendo eventualmente a titolo di compensazione la piantumazione (con cedui e fustaie) della zona in continuità con il bosco del margattino; tali interventi concorreranno alla realizzazione della rete ecologica prevista dal PTP e saranno realizzati secondo le indicazioni delle linee guida provinciali e del recupero delle aree a standard così come previste dall'art. 21 della L.R 56/77 e s.m.i.

#### **E. Destinazione d' uso**

- 7 La destinazione è produttiva e commerciale.  
Sono ammesse le destinazioni d'uso elencate all'art. 3 punti 3 e 4.  
La destinazione d'uso commerciale è disciplinata dal regolamento comunale di adeguamento alla normativa regionale sul commercio così come precisato al precedente art.7 comma 6ter.  
Nell'area di proprietà della IGOR è ammessa esclusivamente l'attività produttiva come normata dall'art. 3 punto 3 con esclusione di attività commerciali, ad eccezione dello spaccio aziendale.  
L'area è riconosciuta come addensamento A5.

#### **F. Classificazione**

- 8 L'area consolidata per attività produttive è considerata di categoria B secondo il D.M. 2.4.68, di completamento ai sensi dell'art.13 III comma, lettera f) L.U.R. ed incluse nelle aree descritte all'art.26 1. comma punti b) e c) della L.U.R.

## **Art.14 - Area per impianti produttivi isolati**

### **A. Definizione**

- 1 Il piano definisce "Area per impianti produttivi isolati" le parti di territorio riservate alla rilocalizzazione di attività produttive esistenti nell'abitato, al fine di ridurre le condizioni di pericolosità e di molestia.

### **B. Obiettivi**

- 2 - Ridurre le condizioni di pericolosità e di molestia.  
- Migliorare la dotazione dei servizi

### **C. Modificazione degli edifici esistenti e dell' assetto urbano**

- 3 Gli interventi devono rispettare gli indici e le prescrizioni seguenti:

Indice di utilizzazione fondiaria max: 0,80 mq/mq Sf;

Rapporto di copertura max: 50% Sf;

Distanza dai confini privati: m. 10;

Distanza dalle strade: m. 25

Agli edifici destinati ad attività produttive e relativi impianti tecnologici (art.3, punti 3A, 3B, 3C) ed agli edifici ad un solo piano fuori terra non si applicano limiti di altezza. Per edifici multipiano diversi dai precedenti deve essere rispettata l'altezza massima di m. 14.

- 4 Il Piano individua le aree per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi (parcheggi, verde ed attrezzature sportive) nella misura minima del 20% della Superficie territoriale.
- 5 Lungo l'intero perimetro della presente area è prevista la realizzazione di una fascia piantumata antinquinamento della profondità minima di 10 metri, formata da alberi di alto fusto al fine di costituire una cortina vegetale continua tra gli insediamenti produttivi esistenti e previsti ed il territorio circostante. In tale fascia, che può essere compresa sia nelle aree per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi, sia nelle superfici fondiarie di pertinenza agli impianti industriali, è comunque esclusa la realizzazione di qualunque intervento edificatorio, fatta eccezione per le opere di urbanizzazione e le recinzioni.
- 6 Le recinzioni devono avere altezza massima totale pari a mt. 3.

### **D. Modalità attuative**

- 7 Gli interventi ammessi dal Piano si attuano attraverso autorizzazione o concessione edilizia o altre procedure nel rispetto delle leggi vigenti. La concessione relativa alla realizzazione dei nuovi impianti produttivi o all'ampliamento degli stessi è subordinata alla stipula di una convenzione o di atto d'obbligo unilaterale ai sensi dell'art.49, V comma L.R.56/77 e s.m.i., che disciplini:
  - a) la cessione gratuita o l'assoggettamento ad uso pubblico delle aree destinate a sedi viarie ed a servizi;
  - b) la realizzazione delle opere di urbanizzazione da effettuarsi.

- 8 Le indicazioni planimetriche delle aree per le attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi possono essere parzialmente modificate in sede di strumento urbanistico esecutivo, sempre nel rispetto delle quantità minime indicate dal piano, se necessario per la realizzazione di infrastrutture da parte dell'Amministrazione o per esigenze derivanti dalla migliore utilizzazione degli impianti produttivi esistenti e/o previsti.
- 9 Il piano individua, in base al Decreto 9.5.2001 le fasce di rispetto per gli stabilimenti a rischio. La disciplina delle aree ricadenti in tali fasce è riportata al successivo art. 26 comma 13.

**E. Destinazione d' uso**

- 10 La destinazione è produttiva art. 3 punto 3.

**F. Classificazione**

- 11 L'area per impianti produttivi isolati è considerata di categoria B secondo il D.M. 2.4.68, di completamento ai sensi dell'art.13 III comma, lettera f) L.U.R. ed inclusa nelle aree descritte all'art.26 1. comma punto d) della L.U.R.

## **Art.15 - Area urbana di trasformazione e/o riqualificazione**

### **A. Definizione**

- 1 Il piano classifica "Area urbana di trasformazione e/o riqualificazione" le parti di territorio per le quali, indipendentemente dallo stato di fatto sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, di nuovo impianto, di riqualificazione e recupero dell'impianto urbano preesistente.
- 2 Le tavole di piano individuano le aree urbane di trasformazione e/o riqualificazione e, all'interno di queste, le aree per la viabilità.

### **B. Obiettivi**

- 2bis - Migliorare l'impianto e la qualità urbana  
- Incrementare la dotazione delle aree a servizio e per la viabilità

### **C. Modificazione degli edifici esistenti e dell'assetto urbano**

- 3 L'indice di utilizzazione territoriale massimo pari a 0,3 mq Sul/mq St è esteso a tutte le aree private e pubbliche, comprese nell'ambito di trasformazione, destinate alla concentrazione dell'edificato o destinate a servizi ivi compresa la viabilità, fatte salve prescrizioni specifiche indicate nelle schede normative.
- 4 Le recinzioni devono avere altezza massima totale pari a mt. 2.

### **D. Modalità attuative**

- 5 La trasformazione deve essere attuata mediante strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata, o concessione convenzionata nel caso di riqualificazione o recupero del tessuto urbano o altre procedure nel rispetto delle leggi vigenti.
- 6 Tale strumento e/o convenzione deve essere redatto nel rispetto delle indicazioni contenute nella tavola di piano e delle prescrizioni contenute nelle schede normative redatte per ciascun ambito.
- 7 Le schede normative precisano: l'indice di utilizzazione territoriale, le quantità minime di aree da cedere gratuitamente alla città per servizi e viabilità, le destinazioni d'uso ammesse, le eventuali prescrizioni specifiche relative, là dove presenti, il recupero degli edifici esistenti.
- 8 La superficie utile lorda necessaria per la realizzazione di servizi (art. 21 LUR) non è computata entro le utilizzazioni edificatorie attribuite all'area.
- 9 E' facoltà dell'Amministrazione procedere alla realizzazione della viabilità anche prima dell'attivazione delle trasformazioni private, attraverso le modalità di esproprio. In alternativa all'esproprio, i privati proprietari possono cedere le aree per la viabilità e rimanere titolari delle relative utilizzazioni edificatorie, da utilizzare in sede di trasformazione per il periodo di validità del piano.
- 10 Gli Enti istituzionalmente competenti possono realizzare le opere pubbliche su aree già di proprietà pubblica anche prima dell'approvazione dei piani attuativi, purché tali interventi siano compatibili con le prescrizioni contenute nelle tavole di piano e nelle schede normative.

**E. Destinazione d' uso**

- 11 La destinazione è residenziale o altre destinazioni così come precisato nelle schede normative allegate.  
Sono compatibili le destinazioni ricettiva e direzionale (v. art. 3 punti 2 e 5).

**F. Classificazione**

- 12 L'area urbana di trasformazione e/o riqualificazione è considerata di categoria B secondo il D.M. 2/4/68, di ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'art. 13 della LUR.

## **Art.16 - Area di ricomposizione urbana**

### **A. Definizione**

- 1 Il piano classifica "Area di ricomposizione urbana" l'insieme delle aree destinate alla nuova edificazione comprese all'interno del percorso verde di configurazione urbana.
- 2 Le tavole di piano individuano l'area normativa di ricomposizione urbana e, all'interno di questa, le aree di concentrazione dell'edificato, le aree minime da cedere gratuitamente o da assoggettare all'uso pubblico per la realizzazione dei servizi pubblici (art. 21 della LUR) e per la viabilità. Le aree di concentrazione dell'edificato sono gli spazi in cui localizzare le utilizzazioni edificatorie.

### **B. Obiettivi**

- 3
  - Realizzare nuovi insediamenti residenziali
  - Incrementare la dotazione dei servizi
  - Attuare il nuovo sistema insediativo all'interno del percorso di configurazione urbana

### **C. Modificazione degli edifici esistenti e dell'assetto urbano**

- 4 L'indice di utilizzazione territoriale massimo, pari a 0,15 mq Sul/mq St, è esteso a tutte le aree pubbliche e private destinate all'edificazione, ai servizi e alla viabilità, compreso il percorso verde di configurazione urbana.  
Gli interventi relativi alla realizzazione delle utilizzazioni edificatorie nelle aree di concentrazione dell'edificato devono rispettare i seguenti parametri:  
Altezza massima: 10 metri, 3 piani;  
Distanza dai confini: m. 5 o aderenza.  
Distanza dalle strade: m. 5  
Rapporto di copertura: 30% del lotto  
L'area libera deve essere sistemata a verde privato di cui almeno il 50% su terreno permeabile.
- 5 Le recinzioni devono avere altezza massima totale pari a mt. 2.
- 6 Ogni intervento di ricomposizione deve essere esteso ad un'area comprendente aree destinate alla concentrazione edificatoria e aree destinate a servizio e alla viabilità da dismettere gratuitamente al Comune in pari misura. Nel caso in cui non venga utilizzata la capacità insediativa massima consentita, la dismissione dell'area per servizi e per la viabilità deve essere in ogni caso effettuata.  
Nei casi in cui l'intervento di ricomposizione non contenga entro il suo perimetro le aree di cessione in misura pari alle aree di concentrazione, ulteriori aree di cessione anche non contigue possono essere reperite ed incluse nello strumento urbanistico esecutivo.
- 5 L'Amministrazione Comunale può intervenire nell'area con piani di iniziativa pubblica o con la procedura del comparto edificatorio, così come individuati nelle tavole di piano, seguendo la dove precisata la numerazione indicata in modo progressivo. Si privilegia l'attuazione di Comparti già attestati su parti urbanizzate consentendo la realizzazione dei successivi Comparti all'avvio dei

precedenti. Le aree acquisite nell'area di ricomposizione attraverso i piani suddetti o con altre procedure, possono essere utilizzate anche per integrare gli interventi di ricomposizione promossi dai privati carenti di aree di concentrazione edificatoria o di aree per servizi e per la viabilità, sia con la cessione delle aree di concentrazione sia incrementando gli oneri dovuti, del costo sostenuto dall'Amministrazione per l'acquisizione di pari aree a servizi e per la viabilità.

In questo ultimo caso il privato, con la monetizzazione, acquisisce le utilizzazioni edificatorie delle aree già di proprietà comunale da trasferire sulle proprie aree di concentrazione.

7bis La monetizzazione è altresì ammessa in presenza di un programma comunale che preveda l'acquisizione delle aree nel successivo triennio.

7ter Per le aree di ricomposizione ricadenti all'interno dei Comparti, al fine di un equo riparto dei diritti edificatori relativi alle aree di concentrazione edificatoria e alle aree destinate alla viabilità e ai servizi, in caso di esproprio da parte del Comune, delle sole aree destinate alla viabilità e ai servizi, i proprietari delle stesse rimangono titolari del 50% delle relative utilizzazioni edificatorie. Tali utilizzazioni edificatorie devono essere utilizzate dal privato, pena la loro decadenza, entro 5 anni dalla data dell'atto di esproprio da parte del Comune. In tal caso non è consentita la monetizzazione delle rimanenti utilizzazioni edificatorie delle aree destinate alla viabilità e ai servizi  
Nel caso di esproprio dell'intero comparto le procedure esplicitate al precedente capoverso non trovano applicazione.

7quater L'abitabilità degli edifici compresi nel Comparti può essere rilasciata solo in presenza di opere di urbanizzazione primaria e secondaria già realizzate e collaudate dai tecnici dell'Ufficio tecnico comunale o da tecnici incaricati dal Comune con spese a carico dei privati.

#### **D. Modalità attuative**

8 La ricomposizione deve essere attuata mediante strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata o concessione convenzionata ex art. 49 L.U.R. o con la procedura del Comparto di intervento di ristrutturazione urbanistica, nel rispetto dei contenuti dell'art. 46 LR 56 /77 con le precisazioni fornite all'art 7 comma 6.1 delle presenti norme. Il Comparto di intervento, individuato nella tavola di Piano n. 3 bis, costituisce unità minima di intervento.

9 La superficie utile lorda necessaria per la realizzazione di servizi (art. 21 LUR) non è da computare entro le utilizzazioni edificatorie attribuite all'area. E' facoltà dell'Amministrazione procedere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, anche prima dell'attivazione delle trasformazioni private, attraverso le modalità di esproprio.

10 Per le attività produttive e agricole in atto è consentita la prosecuzione dell'attività sino alla realizzazione della trasformazione prevista dal piano.

#### **E. Destinazione d' uso**

10 bis La destinazione è residenziale (art. 3, punto 1)

Sono ammesse al piano terra le attività elencate al precedente art. 3 punto 5.A) per una consistenza massima non superiore al 40% della Sul totale in progetto nel rispetto dell'art. 21 della LR 56/77 e le attività di cui all' art. 3, punto 4 A).

**F. Classificazione**

- 11 Le aree sono considerate, in relazione alla loro localizzazione all'interno del contesto urbanizzato:
- di categoria C secondo il D.M. 2/4/68, di ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'art. 13 della LUR.

## **Art.17 - Area per attività produttive di nuovo impianto**

### **A. Definizione**

- 1 Il piano definisce area per attività produttive di nuovo impianto le parti di territorio destinate all'artigianato, all'industria e alle attività con le stesse compatibili.

### **B. Obiettivi**

- 1 - Incentivare la localizzazione di nuove attività produttive  
- Favorire la realizzazione di nuovi servizi  
- Migliorare l'assetto della viabilità

### **C. Modificazione degli edifici esistenti e dell'assetto urbano**

- 3 I parametri urbanistici ed edilizi di trasformazione sono:  
Indice di utilizzazione max: 0,80 mq/mq Sf;  
Rapporto di copertura max: 40% Sf;  
Distanza dai confini privati: mt. 5;  
Nel caso di edifici aventi altezza superiore a mt. 10 la distanza deve essere pari all'altezza dell'edificio.  
Distanza da confini stradali: mt. 10;  
Sistemazione a parcheggi: 1 mq ogni 3 mq di costruzione;  
Agli edifici destinati ad attività produttive e relativi impianti tecnologici (art.3 punti 3A-3B) non si applicano limiti di altezza.  
Per tutte le altre destinazioni ammesse deve essere rispettata l'altezza massima di m. 12.
- 4 Le recinzioni devono avere altezza massima totale pari a mt. 3.

### **D. Modalità attuative**

- 5 Gli interventi di nuovo impianto ammessi dal piano si attuano attraverso concessione edilizia, con obbligo di convenzionamento o di atto d'obbligo unilaterale ai sensi dell'art. 49 V comma L.R. 56/77 e s.m.i., o altra procedura nel rispetto delle leggi vigenti, che disciplini:  
a) la cessione gratuita o l'assoggettamento ad uso pubblico delle aree destinate a sedi viarie e a servizi nella misura del 20% della superficie territoriale per le attività produttive e nella misura minima di 1 mq/mq di Sul, di cui almeno il 50% da destinare a parcheggio, per le attività commerciali.  
b) la realizzazione delle opere di urbanizzazione da effettuarsi.

### **E. Destinazione d'uso**

- 5bis La destinazione è produttiva.  
Sono ammesse le destinazioni d'uso elencate all'art. 3 punto 3.

### **F.-Classificazione**

- 6 L'area per attività produttive di nuovo impianto è considerata di cat. D secondo il D.M. 2/4/68 e "aree di nuovo impianto" secondo le definizioni dell'art. 26, 1° comma punti a) e d) della LUR.
- 7 L'attuazione dell'area individuata con il n. 7 sulla Tav. 2 – Azionamento Generale (1:10.000) è subordinata alla redazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica che comprende sia gli snodi viabilistici

di nuova previsione che le aree a destinazione mista edificate e contigue. Tale strumento esecutivo dovrà ottemperare alle prescrizioni di cui all'art. 4.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTP, risolvere il sistema delle opere di urbanizzazione primaria nonché del sistema viabilistico di accesso e di distribuzione, proporre interventi di mitigazione di impatto ambientale finalizzati a preservare la percezione visiva del paesaggio agrario circostante.

## **Art.17bis - Area per attività commerciali di nuovo impianto**

### **A. Definizione**

- 1 Il piano definisce area per attività commerciali di nuovo impianto le parti di territorio destinate al commercio e alle attività con lo stesso compatibili. Nel rispetto dei criteri di compatibilità esplicitati nel D.G.R. n.563-13 414 del 29.10.99, così come modificata dall'Allegato A alla deliberazione del CR 347/2003 e così come modificata dall'Allegato A alla deliberazione del CR 59//2006, le aree sono state individuate, rispettivamente come localizzazione L1 e L2.

### **B. Obiettivi**

- 2 - consentire la localizzazione di nuove attività commerciali  
- favorire la realizzazione di nuovi servizi  
- potenziare e razionalizzare l'assetto della viabilità in funzione delle nuove previsioni di piano

### **C. Modificazione degli edifici esistenti e dell' assetto urbano**

- 3 I parametri urbanistici ed edilizi di trasformazione sono:  
Indice di utilizzazione fondiaria max: 0,80 mq/mq Sf;  
Rapporto di copertura max: 40% Sf;  
Distanza dai confini privati: mt. 5;  
Altezza massima: mt. 15  
Distanza minima da confini stradali: mt. 10;  
Distanza tra costruzioni: mt. 10  
Aree a standard secondo i disposti dell'art.21 della L.U.R 56/77 e s.m. ed i. della legislazione regionale sul commercio  
Laddove indicato, le aree a standard sono da reperire prioritariamente nelle aree individuate sulle tavole di piano
- 4 Le recinzioni devono avere un'altezza massima totale pari a metri 2.

### **D. Modalità di intervento**

- 5 Gli interventi ammessi dal piano nelle aree commerciali quale intervento di nuovo impianto, di ampliamento e di completamento, si attuano attraverso un Piano Esecutivo Convenzionato esteso all'intera area di proprietà redatto ai sensi degli artt. 43 e 45 della L.R. 56/77 e s.m.i., nonché nel rispetto dell'art. 21 e, in termini complementari, dell'art. 26 della stessa L.R. 56/77 e s.m.i., così come richiamato nel Titolo I del regolamento per il rilascio delle autorizzazioni commerciali per le medie strutture di vendita e successivo art. 27 bis con specifico riferimento alle aree a parcheggio.  
I Piani Esecutivi Convenzionati dovranno, inoltre, essere rapportati alle soluzioni viabilistiche e soddisfare le prescrizioni di cui all'art. 27 del DCR 563-13414 del 29/10/1999, così come modificata dall'Allegato A alla deliberazione del CR347/2003 e così come modificata dall'Allegato A alla deliberazione del CR 59//2006.  
Nella localizzazione L2, preliminarmente alla redazione del Piano Esecutivo Convenzionato esteso all'intera area, il Comune deve procedere all'approvazione del Progetto unitario di coordinamento così come disciplinato all' art 14, punto b) 4 della DCR n. 59-10831 del 24.3.2006

Sono fatte salve le autorizzazioni commerciali rilasciate con le precisazioni riportate al successivo art 29 comma 4.

L'attuazione dell'intervento all'interno dell'area posta in prossimità della via Petrarca e Foscolo (Localizzazione L1), può essere attuata con concessione convenzionata all'interno della quale devono essere garantite le aree da destinare a servizi, nel rispetto delle leggi di settore vigenti.

#### **E. Destinazione d' uso**

6 La destinazione è commerciale.

Sono ammesse le destinazioni d'uso elencate all'art. 3 punto 4 così come meglio esplicitate nel Titolo I del regolamento per il rilascio delle autorizzazioni commerciali per le medie strutture di vendita e al successivo Art. 27bis.

#### **F. Classificazione**

6 Le aree per l'attività commerciali sono considerate rispettivamente

7 - di cat. D secondo il D.M. 2/4/68 e "aree di nuovo impianto" secondo le definizioni dell'art. 26, 1° comma punti a) e d) della LUR. (Localizzazione L2)

8 - aree di completamento ai sensi dei combinati disposti art. 13 lett. f) e art. 85 punto 5) della LUR, nel rispetto delle definizioni e disposizioni ivi riportate (Localizzazione L1)

## **Art.17ter - Area per attività turistico-ricettive**

### **A- Definizione**

- 1 Il piano definisce area per attività turistico-ricettive le parti di territorio destinate ad ospitare insediamenti turistico ricettivi di tipo alberghiero, con i relativi servizi ed accessori.

### **B. Obiettivi**

- 2 - Sviluppare le attività turistico-ricettive e per il tempo libero  
- Incrementare la dotazione dei servizi pubblici e di uso pubblico  
- Incrementare la dotazione dei servizi alla persona

### **C. Modificazione degli edifici esistenti e dell'assetto urbano**

- 3 Il Piano riconosce tre distinte situazioni:  
- Area per attività turistico-ricettive di nuovo impianto  
- Area per attività turistico-ricettive: Cascina Margattino  
- Area per attività turistico-ricettive: Fornace Beldi
- 4 I parametri urbanistico-edilizi di trasformazione per l'area di nuovo impianto sono:  
Indice di utilizzazione territoriale max: 0,5 mq(Sul)/mq St  
rapporto di copertura max: 40% Sf  
distanza da confini privati: mt. 5 o pari a metà dell'altezza dei fabbricati aventi altezza sup. a 10 mt  
altezza max: m. 15,5  
distanza minima da confini stradali: mt. 10  
distanza tra le costruzioni: mt. 10  
parcheggi pertinenziali: 1 mq ogni 3 mq di Sul
- 4 bis Per la Cascina Margattino sono consentiti interventi finalizzati al riutilizzo degli edifici residenziali esistenti per attività di tipo turistico – ricettivo, mentre i fabbricati rurali esistenti, potranno essere utilizzati come locali di servizio alla stessa attività.  
Agli edifici riconosciuti come edifici aventi valore documentario (Gruppi 1, 2, 3) e agli edifici recenti si applicano i tipi di intervento riportati nella tabella allegata all'art. 9 e ulteriormente specificati all'art. 9 stesso.  
L'intervento è subordinato alla redazione di uno strumento esecutivo di iniziativa pubblica con contestuale variante al PRGC che dovrà stabilire i tipi d'intervento ammessi, risolvere i problemi di accessibilità all'area e tenere conto delle prescrizioni relative alla valenza di bene architettonico della Cascina sancito dal PTR Ovest Ticino.
- 4 ter Per la Fornace Beldi sono consentiti interventi in relazione alla qualità degli edifici rilevati (tav. 4.3). Agli edifici riconosciuti come edifici aventi valore documentario (gruppo 2) si applicano i tipi di intervento riportati nella tabella allegata all'art. 9 e ulteriormente specificati all'art. 9 stesso. Per gli edifici recenti sono consentiti interventi di sostituzione nel rispetto dei seguenti parametri urbanistico-edilizi:  
Sul max = Sul esistente comprensiva degli edifici da mantenere  
Rapporto di copertura: 40% Sf  
Distanza da confini privati: m. 10

Distanza da strade pubbliche esistenti: m. 20

Altezza max. m. 10

La localizzazione delle attività accessorie e complementari di cui al comma 2, nella misura del 25% della Sul totale, potranno essere localizzate anche in struttura funzionalmente autonoma.

#### **D. Modalità attuative**

- 5 Gli interventi ammessi sono subordinati alla redazione di uno strumento urbanistico esecutivo esteso all'intero dell'ambito della cascina Beldì con annessa specifica convenzione.  
Detto strumento esecutivo dovrà ottemperare alle prescrizioni di cui all'art. 2.6 delle norme di attuazione di Piano Territoriale Provinciale.  
La convenzione per gli interventi di nuovo impianto e per gli interventi di recupero deve disciplinare la cessione o l'assoggettamento all'uso pubblico delle aree da destinare a standard nella misura precisata al successivo comma 6.
- 6 Aree per attrezzature a servizi:  
Dovrà essere garantito uno standard minimo per parcheggi pari ad 1 posto auto (mq 25) per ogni camera dell'albergo.  
Per le parti relative a ristorante, bar e commercio al dettaglio la dotazione minima è stabilita nella misura di 1 mq di area a standard ogni mq di Sul di cui almeno il 50% da destinare a parcheggi.  
Le aree a standard destinate a parcheggio potranno essere ricavate anche in strutture interrato, incrementando di pari quantità la dotazione di aree verdi in superficie.  
La progettazione del S.U.E. per l'area turistico - ricettiva di nuovo impianto dovrà prevedere anche l'inserimento di fasce cuscinetto ai sensi della L.R. 52/2003 e garantire, ove possibile, il mantenimento della permeabilità dei suoli, assegnando alle aree verdi di corredo, previa opportuna piantumazione con essenze autoctone, funzione ambientale e paesaggistica.

#### **E. Destinazioni d' uso**

- 6bis Sono ammesse le destinazioni d'uso elencate all'art. 3 punto 2 oltre alle seguenti attività accessorie e complementari: ristoranti, bar, sala conferenze, attività sportive e per il tempo libero, attività complementari di servizi alle persone con superficie non superiore al 25% della Sul totale (centri benessere, saune, punti internet, ecc.) attività tutte da ricavarsi all'interno del fabbricato a destinazione turistico-ricettiva. Gli impianti sportivi possono essere realizzati anche all'aperto.
- 7 L'area per attività turistico-ricettive di nuovo impianto e gli interventi di sostituzione nella Fornace Beldì sono considerati di categoria D secondo il DM 2/4/68 n.1444, di ristrutturazione urbanistica e di completamento ai sensi dell'art.13 della LUR.  
La Cascina Margattino e gli edifici di valore documentario della Fornace Beldì è considerata di categoria A secondo il DM 2/4/68 n.1444 e di recupero ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 e seguenti della Legge 457/78.

## **Art.18 - Area agricola**

### **A. Definizione**

- 1 Il piano classifica area agricola l'insieme delle aree destinate all'attività agricola.
- 2 Il piano individua tre distinte regole per le aree agricole, in relazione alla loro localizzazione:
  - a) aree all'esterno del percorso verde della configurazione urbana.
  - b) aree all'interno del percorso verde della configurazione urbana.
  - c) aree di concentrazione delle utilizzazioni edificatorie generate dall'Area agricola, poste all'interno del percorso verde della configurazione urbana.

### **B. Obiettivi**

- 2bis
- tramandare il paesaggio agrario
  - tutelare gli edifici di valore storico ambientale
  - consentire i nuovi insediamenti in relazione alla localizzazione delle aree agricole
  - consentire il recupero degli edifici esistenti

### **C. Modificazione degli edifici esistenti e dell' assetto rurale**

- 3 L'indice di densità fondiario massimo per residenze rurali è fissato in relazione alla coltura praticata nei limiti stabiliti dall'art. 25 della LUR 56/77 e precisamente:
  - a) terreni a colture protette in serre fisse: mc. 0,06 per mq.;
  - b) terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc. 0,05 per mq.;
  - c) terreni a colture legnose specializzate: mc. 0,03 per mq.;
  - d) terreni a seminativo ed a prato: mc. 0,02 per mq.;
  - e) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: mc. 0,01 per mq. in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
  - f) terreni a pascolo e prato-pascolo di aziende silvo-pastorali: mc. 0,001 per mq. per abitazioni non superiori a 500 mc. per ogni azienda.
- 4 Tale indice è utilizzato:
  - per la realizzazione delle nuove residenze e per gli ampliamenti a servizio delle aziende agricole secondo le modalità del presente articolo;L'asservimento delle aree da cui provengono le utilizzazioni edificatorie delle aree agricole deve risultare da specifico atto registrato e trascritto in cui sia sancito che l'area asservita non può più essere ritenuta disponibile per ulteriore utilizzazione edificatoria (art.25 L.R. 56/77 e s.m.i.).  
E' sempre ammesso, senza la verifica dell'indice di densità fondiaria il riuso dei fabbricati esistenti non più adibiti ad usi agricoli, il recupero ad uso residenziale di edifici rurali ed ex rurali (con le procedure esplicitate ai successivi commi 13, 14 e 15) e l'ampliamento una tantum di edifici a destinazione residenziale così come normati al successivo comma 11.
- 5 Nell'area agricola all'esterno del percorso verde di configurazione urbana (capoverso 2, punto a) sono ammesse nuove edificazioni solo se destinate all'attività agricola (art. 3 punto 8) e le residenze ad esse connesse solo se necessarie alla conduzione dell'azienda agricola di cui, con idonea documentazione, deve essere dimostrata l'esistenza.

- 6 Le nuove attrezzature rurali, se destinate alla zootecnia, devono essere poste ad una distanza non inferiore a mt. 50 dagli edifici a destinazione residenziale e mt. 20 dall'abitazione del conduttore. Viceversa non sono consentite nuove costruzioni a destinazione residenziale se poste a distanze inferiori a mt. 50 e mt. 20 se abitazione del conduttore dalle stalle esistenti o in progetto.
- 7 Nelle aree agricole all'interno del percorso verde di configurazione urbana (capoverso 2 punto b) sono ammessi unicamente:
- a) per gli edifici a destinazione rurale:
- 1) stalle e ricoveri di animali in genere: ristrutturazione edilizia;
  - 2) ricoveri di attrezzature agricole: ristrutturazione e completamento in funzione delle necessità dell'azienda agricola esistente.
- b) per gli edifici a destinazione residenziale: ampliamento e/o sopraelevazione nella misura massima di 30 mq della Sul
- 8 Nelle aree agricole di concentrazione delle utilizzazioni edificatorie agricole (capoverso 2 punto c) all'interno del percorso verde di configurazione urbana è consentita l'edificazione delle sole residenze, con esclusione delle attrezzature rurali.  
Le utilizzazioni edificatorie generate dalle aree agricole non possono, all'interno dell'area di concentrazione, superare l'indice di utilizzazione fondiaria di 0,30 mq/mq.
- 9 Per le aree vincolate all'inedificabilità totale, la capacità edificatoria per le residenze rurali può essere trasferita su aree agricole, là dove consentito dalle presenti norme.
- 10 I parametri edilizi sono:  
H max = m. 7,5  
distanza tra costruzioni: m. 10  
distanza da confini privati: m. 5  
rapporto di copertura: 40% dell'area di pertinenza della costruzione  
distanza da confine stradale: rispetto del Codice della Strada con un minimo di m. 10. Alle costruzioni speciali quali silos, stalle, impianti tecnologici, non si applicano limiti di altezza.
- 11 Sugli edifici esistenti, il PRG individua due categorie di insediamento connesse all'attività agricola:
- a) cascine a corte che individuano organismi edilizi unitari organizzate secondo lo schema a corte (Tav.2 scala 1:10.000);
  - b) cascine semplici, che individuano organismi edilizi di piccole dimensioni, generalmente a una o due maniche (localizzate diffusamente su tutto il territorio).
- 12 All'interno di queste categorie il PRG contraddistingue i seguenti gruppi di edifici (tav. 4.1a e 4.1b "Cascine - Riconoscimento dei gruppi di edifici"):
- 1) Edifici di pregio
  - 2) Edifici con valore documentario
  - 3) Edifici rurali da valorizzare
  - 4) Edifici recenti ed edifici rurali

- 13 I tipi di intervento, precisati in relazione al gruppo di edifici di appartenenza, sono riportati nella tabella allegata all'art.9.  
Per gli edifici recenti ed edifici rurali (gruppo 4) sono altresì consentiti interventi di ristrutturazione di tipo B di demolizione e sostituzione con il mantenimento delle destinazioni legittimamente in atto.
- 14 E' consentita la ricostruzione di edifici crollati alla data di adozione del presente piano nell'ambito di cortina avente valore storico e la sostituzione totale o parziale di parti di edifici in precarie condizioni statiche a condizione che la successiva riedificazione avvenga nel rigoroso rispetto delle caratteristiche architettoniche e di impianto originarie e delle prescrizioni costruttive di cui al precedente art. 5 con il mantenimento delle destinazioni legittimamente in atto.
- 15 Per gli edifici rurali ed ex rurali esistenti alla data del 26/5/1994 (data di adozione del progetto preliminare di PRG approvato con DGR 6/10/97 n. 9-22591) con esclusione di tettoie e baracche e di quelli di cui al comma 12, punti 1) e 2), sono ammessi gli interventi di ristrutturazione con utilizzo di parti di volumi rustici compresi nel corpo principale del fabbricato destinato ad abitazione, così come indicato all'art. 4 lettera e) e con le precisazioni fornite all'art. 5 lettere a), b), c), d), e), f).
- 16 E' consentita la creazione di ricovero per cavalli da equitazione e relativi accessori nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:  
Superficie coperta massima: mq. 60  
Altezza massima: ml 3.50  
Distanza da fabbricati di civile abitazione: mt. 50  
Distanza dai confini: mt. 10  
Detti ricoveri devono essere realizzati in legno ed essere rimossi in caso di cessazione di utilizzo come ricovero per cavalli. Tale impegno deve essere assunto all'atto del rilascio della concessione con atto registrato e trascritto.
- 16bis Il piano riconosce, in prossimità della Cascina Picchetta, un'area agricola speciale all'interno della quale sono consentite sistemazioni del terreno finalizzate a realizzare attrezzature per l'attività ippica quali: galoppatoi, piste per equitazione, ecc. Sono consentite costruzioni stabili unicamente se finalizzate all'attività ippica quali: stalle, box per cavalli, maneggio al coperto, nella misura massima di 3.500 mq di superficie coperta comprese le strutture esistenti. E' consentita inoltre la realizzazione di costruzioni stabili da destinare ad attività turistico ricettiva quali: ristorante, club house, camere ecc. nella misura massima di 700 mq di superficie utile lorda di pavimento. Tali edifici devono essere costruiti nel rigoroso rispetto dei parametri edilizi della zona agricola, delle tipologie edilizie tradizionali e dei materiali costruttivi della zona. È severamente vietato l'uso, a vista, dei materiali cementizi. Il rapporto di copertura massimo consentito non può superare il 10% della superficie destinata all'attività in progetto. Per i restanti parametri edilizi si fa riferimento a quelli della zona agricola disciplinati al precedente comma 10. Le nuove costruzioni e/o ristrutturazioni di edifici esistenti dovranno rispondere alle indicazioni contenute all'interno del Piano Stralcio per il riscaldamento ambientale e condizionamento. Gli interventi dovranno inoltre rispettare i criteri

di sostenibilità energetica ed ambientale, come da linee guida per la bioedilizia ufficialmente riconosciute con riferimento al protocollo di Itaca.

- 17 Le recinzioni devono essere realizzate: con paletti e semplice rete metallica se a recinzione di lotti ineditati; in tutti gli altri casi con zoccolatura piena avente altezza massima di cm. 80 e sovrastante cancellata a semplici bacchette verticali o rete metallica. L'altezza massima totale della recinzione non può essere superiore a m.2.

#### **D. Destinazione d' uso**

- 18 La destinazione è agricola (v. art. 3 punti 1 e 8). Per gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza non più adibiti ad usi agricoli sono ammesse destinazioni ricreative, sportive, per il tempo libero e ricettive (v. art. 3 punti 2, 4A) con la procedura dello Strumento Urbanistico esecutivo con variante al PRG ex art. 17, L.R. 56/77 e s.m.i., che disciplini la nuova attività, la SLP in progetto, il tipo dell'intervento edilizio, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie indotte dall'intervento nonché le destinazioni precisate al successivo comma 19 bis (oss. 43) (v. art. 3 punti 2, 4A).
- 19 Sugli edifici esistenti, in contrasto con le destinazioni di piano sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo.
- 19 bis In caso di cessazione dell'attività in atto la nuova destinazione deve essere compatibile con quelle del piano (vedi art.3 punti 1 e 8). Sono inoltre consentite attività artigianali di servizio, di supporto all'attività agricola, purché non inquinanti, nocive, moleste, centri di raccolta e di deposito di prodotti agricoli e attività sportive ricreative e per il tempo libero con le prescrizioni riportate al precedente comma 18.
- 20 Il piano riconosce e individua nella tavola n.2 le attività di ristorazione e ricettive esistenti, per le quali sono ammessi ampliamenti una tantum pari al 50% della Sul esistente senza verifica degli indici di utilizzazione fondiaria. Nel caso di aumento della Sul è obbligatorio il reperimento ad uso pubblico di aree da destinare a parcheggio nella misura minima di 1 mq ogni mq di Sul.
- 20 bis Per la "Latteria Sociale", localizzata all'incrocio della strada provinciale Novara-Cameri e il Canale Cavour, sono altresì consentite attività di trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, nel rispetto dei disposti dell'art. 25, 2° comma punto g) della L.R. 56/77 e s.m.i.

#### **E. Modalità attuative**

- 21 Il piano si attua attraverso autorizzazione, concessione e concessione convenzionata o altre procedure nel rispetto delle leggi vigenti. Gli interventi in prossimità della Cascina Picchetta, all'interno dell'area agricola speciale così come disciplinati al precedente comma 16bis si attuano con strumento urbanistico esecutivo, con particolare riferimento al mantenimento della naturalità dell'area occupata dal laghetto esistente.

### **F. Classificazione**

- 22 L'area agricola è considerata di categoria E secondo il D.M. 2/4/68 ed F relativamente alle aree disciplinate al precedente comma 16bis.

## **Art.19 - Area boscata e di rimboschimento**

### **A. Definizione**

- 1 Il piano classifica boscate le aree agricole destinate alla riqualificazione, valorizzazione e recupero dell'ambiente e del patrimonio boschivo esistente.

### **B. Obiettivi**

- 1bis Riqualificare, valorizzare, recuperare l' ambiente e il patrimonio boschivo esistente

### **C. Assetto vegetazionale**

- 2 Le aree boscate sono inedificabili ai sensi dell'art.13, penultimo comma, punti a) e b) e art.30, ultimo comma, della L.U.R.
- 3 L'indice di utilizzazione fondiario max. è di 0,001 mq/mq ed è utilizzabile per nuove costruzioni residenziali ricadenti in zona agricola.
- 4 L'asservimento delle aree da cui provengono le utilizzazioni edificatorie dovrà risultare da specifico atto, registrato e trascritto, in cui sia sancito che l'area asservita non può più essere ritenuta disponibile per ulteriore utilizzazione edificatoria.
- 5 E' vietato l'abbattimento di alberi di alto fusto senza la preventiva autorizzazione comunale. Non sono ammesse recinzioni all'interno delle aree boscate.

### **D. E. Modalità attuative e destinazione d'uso**

- 6 Nelle aree boscate individuate, l'autorizzazione di cui al comma precedente, non è richiesta per i seguenti interventi:
- attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazioni permanenti dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed opere civili e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;
  - interventi autorizzati ai sensi della L.R. 57/79 e s.m.i. e dalle Deliberazioni della Giunta Regionale n°115-41326 del 19/02/1985 e n°70-41656 del 26/2/1985;
  - interventi previsti nei Piani di assestamento forestale, nei Piani naturalistici dei Parchi e delle Riserve naturali, diretti alla conservazione, alla tutela ed al ripristino della flora e della fauna;
  - opere di bonifica, antincendio, ivi incluse le piste tagliafuoco;
  - lavori di difesa forestale.

### **F. Classificazione**

- 7 Le aree boscate e di rimboschimento sono considerate di categoria E secondo il D.M. 2/4/68 e sottoposte alle prescrizioni dell'art.20 del P.T.R. Ovest Ticino.

## **Art.20 - Area del Parco naturale della Valle Ticino**

### **A. Definizione**

- 1 Il piano riconosce nella tavola "Azzonamento generale" l'area del Parco della Valle Ticino così come perimetrata dalla Legge Regionale 53/78 s.m.i.
- 2 Sulle aree normate dal "Piano dell'Area del Parco naturale della Valle Ticino" (approvato con deliberazione del Consiglio Regionale 2194 del 21/2/1985 e s.m.i.) vigono le norme del Piano stesso, contenute nelle "Norme di attuazione del Piano dell'area del Parco naturale della Valle Ticino" e relativi piani di settore vigenti.

### **B. Obiettivi**

- 2bis Riquilificare, valorizzare, recuperare l'ambiente e il patrimonio boschivo ed edilizio esistente

### **C. Modificazione degli edifici esistenti e dell' assetto rurale**

- 3 Il PRG integra le norme del Piano del Parco e individua:
- 4 - gli edifici di pregio e di impianto rurale da valorizzare. Per tali edifici vigono le norme riportate all'art.18 - Area agricola, commi 10, 14 e 15, delle presenti norme. (Tav. 4.1, 4.2)
- 5 - l'ambito PE1 (perimetrazione Tav.2 "Azzonamento generale"); l'assetto e l'utilizzo dell'area, gli interventi ammessi sono definite da strumento urbanistico esecutivo esteso a tutto l'ambito o a parte di esso. Tale strumento deve essere redatto nel rispetto delle prescrizioni contenute nel Piano d'Area, nel Piano attuativo di Settore e delle indicazioni riportate nella tavola n. 6 (Vincoli e fasce di rispetto) del presente piano. Sugli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi:
  - 1. Edifici a destinazione mista residenziale-turistica/ricettiva: manutenzione straordinaria, risanamento
  - 2. Altri edifici: manutenzione ordinaria e straordinaria.- l'ambito PE2 (perimetrazione Tav.2 "Azzonamento generale"); l'ambito è inedificabile. L'utilizzo dell'area sotto l'aspetto naturalistico forestale è definito da strumento esecutivo, nel rispetto del Piano Regionale di Assestamento Forestale approvato.
- 6 Le aree sono classificate dal Piano del Parco, così come modificato con DCR 388-30951 del 26 ottobre 2004 come "Zona agricola speciale per la tutela del *Pelobates Fuscus*" e sono disciplinate dalle Norme di Attuazione del Piano del Parco .

#### **a. Area di Cascina Picchetta, Galdina, Bornago**

All'interno di tale area sono ricomprese le Cascine Picchetta, Galdina, Bornago, definite dalle Norme Tecniche di Attuazione dal PTP, art. 2.15, capoverso 3, Direttive, come "Beni di riferimento territoriale".

Gli interventi sono disciplinati in relazione alla qualità degli edifici, come individuati nelle tavole di PRG 4.1 e 4.2. In ogni caso gli interventi devono essere finalizzati al mantenimento dei caratteri tipo-morfologici, matrice e decorativi degli edifici e degli spazi aperti di contesto, nel rispetto delle

prescrizioni legislative vigenti in materia di conservazione con modalità attuative finalizzate al restauro, risanamento conservativo e , ove consentito, alla ristrutturazione di tipo A

**D. Classificazione**

- 7 L'area del Parco della Valle del Ticino è considerata di categoria E secondo il D.M. 2/4/68.

**TITOLO III**  
**AREE PER SERVIZI**

## **Art.21 - Aree per servizi: generalità**

- 1 Il piano individua nelle tavole in scala 1:2000 e 1:10000 le aree per servizi con le relative destinazioni secondo le tipologie indicate all'art.3.
- 2 Ai fini degli standards ex art. 21 e 22 della LUR sono computabili le superfici per le quali è prevista l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione o degli Enti istituzionalmente competenti alla realizzazione delle opere e quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento all'uso pubblico nella percentuale stabilita dagli strumenti urbanistici esecutivi del P.R.G., ivi comprese le convenzioni ex art.49 comma 5 della L.U.R. e i comparti di intervento soggetti alla disciplina dell'art.46 della L.U.R.
- 3 Le aree per servizi indicate dalla legislazione vigente rappresentano la dotazione minima; è fatta salva da parte dell'Amministrazione l'elevazione di detto minimo a seconda delle particolari situazioni o prescrizioni individuate in P.R.G. nell'ambito di Strumenti Urbanistici Esecutivi e di concessioni convenzionate ex art.49 comma 5 della L.U.R.
- 4 Le recinzioni devono avere altezza massima totale pari a mt. 2.
- 5 L'intervento sulle aree a servizio è riservato in via principale alla Pubblica Amministrazione o agli Enti istituzionalmente competenti.
- 6 E' ammesso l'intervento diretto del privato per la realizzazione di strutture di uso pubblico solo previa redazione di specifica convenzione regolante il regime giuridico del suolo, nonché le modalità e le forme di utilizzazione del bene che garantiscano la fruibilità pubblica.
- 7 E' altresì ammesso l'intervento da parte di privati, su aree di proprietà pubblica, sulla base di concessioni da parte dell'Ente proprietario dell'area, che regolino con convenzione le modalità per l'esecuzione ed eventualmente la gestione e l'uso delle opere previste.
- 8 Alle attrezzature di servizio ex art. 21 e 22 della L.U.R. si applicano i seguenti parametri edilizi:  
Altezza massima: mt 10,50 – 12,00  
Piani massimo: n. 3  
Rapporto di copertura max: 40%  
Distanza da confini: m. 5  
Distanza dalle strade: m. 5 salvo maggiori distanze indicate in cartografia (tavv. "Vincoli e fasce di rispetto")
- 8 bis Per le attività commerciali, insediate o da insediare all'interno di aree commerciali di nuovo impianto, che richiedono la contestuale verifica delle aree a parcheggio ai sensi della legge urbanistica regionale: LR 56/77 e delle disposizioni regionali di programmazione urbanistica commerciale: LR 28/99, DGR 563-13414 e LR 37/2003 si applicano, limitatamente ai parcheggi realizzati in strutture a silos, i seguenti parametri edilizi:  
Altezza massima: come da altezza massima dell'area normativa in cui ricade l'intervento

Rapporto di copertura max 100%

Distanza da confini: m. 5, ovvero per altezze superiori a m. 10, il 50% dell'altezza dell'edificio

Distanza dalle strade: m. 5 salvo maggiori distanze indicate in cartografia (tav. "Vincoli e fasce di rispetto)

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

9 bis Le aree destinate a servizi di proprietà comunale possono essere assegnate dal Comune, con atti da definire con separati provvedimenti, in comodato d'uso per l'impianto di orti urbani.

## 10 **Aree per verde e servizi con prescrizioni particolari**

### **A) Aree per grandi impianti**

Sono costituite dall'area dell'aeroporto militare e da quella relativa alle esercitazioni militari per cui vigono le leggi di settore.

### **B) Area per attrezzature sportive**

E' l'area dell'ex cava Vittoria. Sono consentite attività sportive e ricettive (art. 3 punto 2)

Parametri edilizi:

Sul max: mq 600

H max: 7,50 m

piani: n. 2

Distanza dai confini: m. 5

Distanza dalle strade: m. 5

L'attuazione delle attività consentite deve essere preceduta dalla bonifica ambientale (v. art. 25).

### **C) Area speciale per servizi tecnologici**

E' costituita dalle aree dell'ex depuratore localizzate lungo il Canale Cavour oggi dismesse.

Attività ammesse:

a) sulle aree occupate dagli impianti dell'ex depuratore: impianti tecnologici e attività collegate all'ambiente.

b) sulle aree occupate dalle vasche: impianti a servizio della fognatura.

c) Sulle aree occupate dalle vasche e individuate con lettera "D": deposito di veicoli incidentati e/o sottoposti a sequestro giudiziario.

L'utilizzo dell'area può avvenire anche da parte dei privati previa convenzione o atto d'obbligo registrato e trascritto con il Comune regolante il regime giuridico del suolo, nonché le modalità e le forme di utilizzazione del bene che garantiscano l'utilizzo nel rispetto delle finalità pubbliche.

Deve essere garantita in ogni caso la bonifica preliminare dell'area e in relazione all'attività esercitata, il rispetto delle norme e delle leggi in materia ambientale.

Per la nuova area ubicata a nord del Canale Cavour, introdotta con la Variante n. 2 al PRGC, dovranno essere rispettate le "prescrizioni tecniche generali

connesse alla compatibilità ambientale” di cui all’Allegato A) alla Determina n. 2928/2006 del 27/06/2006 della Provincia di Novara.

#### **D) Discarica comunale**

Sono le aree dell'ex cava Novarese.

#### **E) Area a parcheggi ed impianti tecnologici**

Sono costituite dalle aree in prossimità della Cascina Galdina.

E' ammessa la realizzazione di parcheggi con pavimentazione non impermeabilizzata. Le strade di accesso non potranno essere asfaltate. Ai fini della conservazione delle strade non asfaltate dovranno essere utilizzate soluzioni di ingegneria naturalistica, mantenendo inalterata la sezione viaria. Gli interventi dovranno in generale prevedere l'impianto di filari arborei che consentano di mantenere la continuità della percezione visiva lineare dei percorsi storici.

Gli edifici da destinare ad impianti tecnologici dovranno essere interrati e comunque opportunamente mitigati.

Gli interventi in tali aree si attuano unicamente con strumento urbanistico esecutivo esteso anche al recupero della Cascina Galdina ed alle aree pertinenziali. Il piano dovrà prevedere:

- interventi di ricostruzione, ove possibile delle caratteristiche morfologiche naturali e degli elementi peculiari della sistemazione agricola e storica dell'area;
- una ricerca, compatibilmente con i caratteri storici dell'edificio e delle aree, di una migliore efficienza sia energetica che nell'uso delle risorse, con conseguente minimizzazione degli impatti dovuti ad emissioni, rumori ed inquinanti;
- interventi di mitigazione, anche esterni all'area d'intervento per favorire la tutela delle popolazioni del Pelobate Fuscus;
- all'interno dell'area cartografata nelle tavole di P.R.G.C. è ammessa la realizzazione di stalli per parcheggi per una superficie massima non superiore a 5.000 mq per i quali deve essere prevista una pavimentazione di tipo non impermeabilizzato, nonché la loro mitigazione attraverso l'impianto di filari arborei. Sulle rimanenti superfici si dovranno porre in essere interventi atti a recuperare le caratteristiche morfologiche naturali e gli elementi peculiari della sistemazione agricola e storica dell'area, mantenendola in naturalità. Su tali ambiti sono vietate trasformazioni d'uso con Varianti parziali al Piano Regolatore.

## **Art.22 - Aree per la viabilità**

- 1 Le tavole di piano riportano le aree destinate alla viabilità sia esistente che in progetto.  
Vengono individuati:
  - a) il percorso verde di configurazione urbana;
  - b) la traccia di valorizzazione della roggia;
  - c) la viabilità sia esistente che di progettoA prescindere dalla individuazione della strada, in base ai disposti del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 22 aprile 2004, la sezione minima delle strade locali di categoria F, in ambito urbano non può essere inferiore a m. 9,50 , in ambito extraurbano m. 9.  
Il percorso verde di configurazione urbana ha la sezione di m. 8 e deve essere realizzato nel rispetto della tipologia allegata alle presenti norme  
Nelle aree destinate alla viabilità è ammessa la realizzazione di parcheggi anche se non indicati in cartografia.
- 2 In sede di progetto esecutivo di opera pubblica i tracciati possono essere parzialmente modificati nel rispetto delle previsioni di massima indicate nelle tavole di piano senza che questo costituisca variante al P.R.G.
- 3 Nell'ambito degli interventi oggetto di Piani Esecutivi, possono essere previste opere di viabilità destinate sia al traffico pedonale e ciclabile che al traffico veicolare anche se non indicate dalle tavole di P.R.G. anche a modifica di quelle indicate nell'azonamento senza che ciò costituisca variante al P.R.G.
- 4 Sugli edifici ricadenti in aree che il P.R.G. destina alla viabilità sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- 5 E' vietata, l'apertura di nuove strade, mentre è consentito l'adeguamento di quelle esistenti esclusivamente in funzione delle attività agricole e forestali per le aree ricomprese nell'ambito SA18 del P.T.R. Ovest Ticino.
- 5 bis Il progetto preliminare di eventuale opera viabilistica o pista ciclabile, posta in prossimità del canale Cavour, qualora venga realizzata, dovrà essere sottoposto a preventiva fase di verifica di valutazione di impatto ambientale ai sensi della Legge Regionale 40/98 e dovrà garantire il pieno rispetto delle prescrizioni di cui al P.T.R.- Ovest Ticino atte ad evitare la realizzazione di manufatti che costituiscano impatti visivi e che siano di ostacolo al rapporto percettivo del Canale Cavour e delle sue relative pertinenze.
- 6 Devono essere rispettate le disposizioni di cui il D.L. 30.04.1992 n.285 integrato con D.L. 10.09.1993 n.360 ed al D.P.R. 16.12.1992 n.495 integrato con D.P.R. 26.04.1993 n.147 e del Decreto 22, aprile 2004.

**TITOLO IV**  
**AMBIENTE E PAESAGGIO**

## **Art. 23 Progetti di riqualificazione urbana e progetti integrati di rivitalizzazione**

- 1 L'Amministrazione Comunale promuove progetti di riqualificazione urbana nei luoghi centrali in aree di impianto storico e consolidate residenziali di impianto non recente o in altre aree da individuare.  
L'obiettivo perseguito consiste nel migliorare la qualità dello spazio pubblico, valorizzare le attività commerciali ai sensi degli art. 18 e 19 dei criteri regionali, attraverso il coordinamento degli interventi pubblici con gli interventi privati, l'integrazione degli spazi pubblici esistenti con quelli di nuova acquisizione diretta o derivata da trasformazioni.  
Consiste altresì nell'incentivare la riqualificazione del tessuto edilizio e nel migliorare la qualità degli ambienti storici.
- 2 Nell'ambito di queste finalità sono previste le seguenti tipologie di intervento:
  - a) Progetti di Qualificazione Urbana (PQU) delle aree di addensamento commerciale;
  - b) Progetti Integrativi di Rivitalizzazione (PIR).
- 3 Sulla base di appositi studi sulle problematiche della distribuzione commerciale locale e sulla qualità ambientale delle aree urbane all'interno delle quali la presenza di insediamento commerciale, di pubblici esercizi, di aree mercatali, di servizi e di attività turistico-ricettive è generatrice di fenomeni di aggregazione sociale e di animazione urbana, l'amministrazione comunale può adottare specifici "Progetti di Qualificazione Urbana" (PQU) che prevedono interventi di carattere strutturale e forme integrate di facilitazione secondo gli indirizzi seguenti:
  - 0) creazione di parcheggi pubblici o privati anche pluripiano o interrati;
  - 1) rifacimento della rete di illuminazione pubblica;
  - 2) ripavimentazione di vie e piazze;
  - 3) pedonalizzazione e moderazione del traffico, lungo vie e piazze, contestualmente ad altre adeguate ristrutturazioni del sistema del traffico urbano;
  - 4) ristrutturazione delle reti dei trasporti pubblici extraurbani e realizzazione di piantumazioni, alberate e aree da destinare a verde pubblico di livello locale;
  - 5) realizzazione di arredi urbani tali da ottenere un miglioramento della visibilità, dell'identità e delle forme di richiamo nell'ambito dell'insediamento commerciale;
  - 6) recupero di facciate dotate di valori storici, artistici e culturali;
  - 7) recupero di immobili pubblici da adibire ad attività commerciali, paracommerciali e di servizio pubblico integrato;
  - 8) recupero di piazze e spazi pubblici da destinare a commercio in area pubblica o a luoghi di esposizione, di mostre e di attività culturali a carattere non permanente;
  - 9) creazione di spazi per l'insediamento delle attività commerciali nel rispetto della presente normativa;
  - 10) creazione di spazi polifunzionali destinati ad attività di intrattenimento e di svago;

- 11) valorizzazione delle visuali prospettiche dell'edificato e salvaguardia di vedute su bellezze panoramiche o tipici ambienti caratterizzanti il tessuto storico e ambientale;
  - 12) ogni altro intervento ritenuto idoneo alla riqualificazione economica ed urbana dell'ambito oggetto dell'intervento.
- 4 I PQU relativi all'addensamento A1 devono essere progettati e realizzati, per quanto possibile, contestualmente alla realizzazione eventuale degli insediamenti nell'area L3 che contribuiranno al loro finanziamento, anche ai sensi dell'art. 27, comma 4, lettera b) dei criteri regionali (prevenzione del rischio di desertificazione dei centri urbani).
- 5 L'Amministrazione approva i PQU con apposito atto deliberativo congiuntamente ad un programma di attuazione contenente anche i tipi, i tempi e le modalità di realizzazione degli interventi, la valutazione di impatto ambientale, i soggetti pubblici e privati attori del progetto e il piano finanziario con esplicitazione delle risorse investite dai diversi operatori. Contestualmente individua i collegati strumenti incentivanti. I progetti possono essere proposti e redatti oltre che dall'Amministrazione Comunale anche da associazioni dei consumatori, da imprese, da privati o in collaborazione tra questi.
- 6 Le forme di facilitazione collegate possono essere le seguenti:
- agevolazioni (suolo pubblico, scomputo oneri: di urbanizzazione, ecc...);
  - disciplina dell'orario di apertura e chiusura degli esercizi commerciali, anche in deroga al dettato del D. Lgs. 114/98 e della L.R. 28/99;
  - disciplina della chiusura infrasettimanale, domenicale e festiva dell'esercizio commerciale, anche in deroga al dettato del D.Lgs. 114/98 e della L.R. 28/99;
  - sviluppo di merceologie idonee all'innalzamento della qualità dell'addensamento e organizzazione di idonee aree pubbliche da destinare alla realizzazione di attività commerciale su area pubblica integrative e complementari del commercio al dettaglio in sede fissa;
  - attivazione di procedure, che saranno definite dalle autorità competenti a seguito di appositi studi, finalizzate al conseguimento della certificazione ambientale delle imprese commerciali operanti;
  - esonero dall'obbligo di corredare eventuali richieste di autorizzazione della valutazione di impatto economico ambientale in quando parte integrante del PQU stesso;
  - esonero dall'obbligo, per le medie strutture di vendita, dall'obbligo di rispetto degli standard a parcheggio quando nell'ambito del PQU siano contemplati adeguati parcheggi pubblici o privati.
- 7 Per garantire il decoro e il buon funzionamento delle attività insediate nell'area interessata dal PQU si potranno stabilire:
- divieto di vendita di merceologie non compatibili con i caratteri ambientali dell'addensamento, in ogni caso non in contrasto con le regole della libera concorrenza;
  - definizione di priorità o obblighi di contestualità nella realizzazione delle iniziative programmate.

- 8 I PQU possono essere promossi, realizzati, finanziati e gestiti anche attraverso la costituzione di società a capitale misto pubblico-privato. Qualora i PQU siano promossi, realizzati, finanziati e gestiti da operatore pubblico, gli interventi strutturali e le forme integrate di facilitazione sono definite autonomamente dall'Amministrazione.  
Nel caso in cui il PQU sia esteso all'intero addensamento commerciale A1 lo stesso può essere realizzato in fasi successive.
- 9 Al fine di rivitalizzare le attività commerciali, l'Amministrazione Comunale adotta specifici Progetti Integrati di Rivitalizzazione. La predisposizione di tali progetti avviene nel rispetto delle norme contenute nell'art.19 dei criteri regionali di programmazione commerciale.
- 10 In carenza del progetto di riqualificazione urbana e progetti integrati di rivitalizzazione si possono comunque attuare le previsioni del PRG.

## **Art.24 - Norme di tutela ambientale**

- 1 Le norme del presente articolo si applicano in tutte le aree del territorio comunale e riguardano:
- 2 **a) Modifiche dell'assetto del suolo.**  
In tutto il territorio comunale è vietato procedere, senza specifica autorizzazione, a sbancamenti ed a modificazioni dell'assetto del suolo, all'asportazione dello strato di coltura, alla formazione di strade o piazzali anche se in semplice massicciata.
- 3 Nell'area agricola è vietata l'attività estrattiva di cava, fatta eccezione per le bonifiche agrarie per la realizzazione di livellamenti agricoli con asportazione di materiali, ancorché sia ampiamente documentata la necessità di procedere all'intervento per la realizzazione di sistemi di irrigazione a scorrimento e previa verifica del livello di profondità. Le bonifiche agrarie devono essere autorizzate dal Comune tramite convenzione previa acquisizione dei necessari pareri di competenza della Provincia. E' consentito il deposito e il trattamento in loco degli inerti legato alla durata temporale della bonifica agraria. Non richiedono autorizzazione semplici livellamenti del terreno, che non comportino asportazione di terra e di ghiaia. Per le aree comprese negli ambiti individuati dal P.T.R. Ovest Ticino valgono le disposizioni di cui all'art.15 dello stesso P.T.R. approvato con D.C.R. n. 417-11196 del 23.07.97 e s.m.i..
- 4 Sono vietate attività sportive che possono arrecare rumore o disturbo e in particolare esercitare attività sportive con mezzi meccanici fuori strada fatta eccezione per quelle già autorizzate.  
Sono vietate le attività estrattive finalizzate allo sfruttamento petrolifero.
- 5 **b) Tutela delle alberature e del verde in genere**  
E' vietato utilizzare aree a bosco e a parco per depositi di ogni genere di materiali. E' vietato tagliare le alberature di pregio preesistenti senza la previsione di contestuale reimpianto e previa autorizzazione comunale.
- 6 In tutti i progetti presentati le alberature d'alto fusto esistenti devono essere rigorosamente rilevate, indicate nelle planimetrie e documentate fotograficamente. I progetti edilizi, anche per le parti in sottosuolo, devono essere studiati in modo da rispettare nella misura massima possibile tali alberature, avendo cura di non offendere gli apparati radicali.
- 7 Fuori dalle aree urbanizzate o da urbanizzare non sono ammesse insegne pubblicitarie: è ammessa la sola segnaletica pubblica e privata.
- 8 Parte integrante di ogni progetto edilizio sarà il progetto dettagliato della sistemazione degli spazi aperti, e quindi anche delle zone alberate, a prato, a giardino, compresa la eventuale delimitazione delle zone a coltivo e la dettagliata definizione, anche per quanto riguarda i materiali impiegati, delle zone pavimentate, nel rispetto di quanto prescritto all'art. 4, anche alla luce delle disposizioni contenute all'art. 2.10 del P.T.P.

## **Art.25 - Bonifica ambientale**

- 1 Su tutte le aree già interessate da attività produttive o utilizzate da cave e discariche, ogni trasformazione deve essere preceduta dalla bonifica ambientale.
- 2 A tale fine deve fare parte integrante della documentazione da allegarsi alla richiesta di piano attuativo e di concessione edilizia una valutazione della qualità ambientale che raccolga i risultati di indagini specifiche sulla qualità del suolo, del sottosuolo, sulle condizioni di eventuale inquinamento della falda e indichi le azioni e le opere di bonifica e ripristino ambientale necessarie per garantire la attuabilità delle previsioni del PRG.
- 3 La convenzione allegata al piano attuativo o ex art.49 comma 5 della L.U.R. o la concessione edilizia regolano le modalità e i tempi di attuazione delle opere di bonifica e di ripristino ambientale.  
Tali opere costituiscono condizione preliminare alla realizzazione delle trasformazioni edilizie e sono a completo carico dei soggetti attuatori la trasformazione.

**TITOLO V**  
**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

## **Art.26 - Fasce di rispetto e vincoli**

- 1 Il P.R.G. individua le fasce di rispetto sulle tav. 6 Vincoli e fasce di rispetto, scala 1:10000 e nella tavola 2bis Ambiti P.T.R. Ovest Ticino- scala 1:10000.
- 2 Tali fasce assumono l'indice di utilizzazione delle aree normative in cui ricadono.
- 3 Sugli edifici compresi nelle fasce di rispetto sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso.
- 4 Nelle aree soggette a vincolo cimiteriale è ammessa l'installazione di chioschi a servizio del cimitero e serre legate alla produzione agricola.
- 5 In particolare nella fascia di rispetto del Canale Cavour tutti gli interventi devono essere finalizzati alla salvaguardia, alla valorizzazione, al miglioramento degli elementi di interesse paesaggistico-ambientale così come precisate nella scheda d'ambito SA32 del P.T.R. "Ovest Ticino".
- 6 Nella zona di pertinenza paesistica del torrente Terdoppio:
  - è fatto divieto alterare morfologicamente i luoghi con particolare riferimento ad ogni tipo di attività estrattiva;
  - le destinazioni d'uso ammesse sono esclusivamente quelle agricole-forestali, produttive, di residenza agricola, agrituristiche e del tempo libero;
  - gli interventi edilizi devono essere esclusivamente indirizzati al recupero e riutilizzo funzionale del patrimonio esistente, con vincoli tipologici mirati ad un coerente inserimento paesaggistico.
- 7 Nella fascia di rispetto dei fontanili va protetta la vegetazione spontanea e incentivato sulle ripe il reimpianto delle essenze autoctone.
- 8 Nelle fasce di rispetto stradale individuate nelle tavole di piano sono consentite nel rispetto delle prescrizioni del nuovo codice della strada le seguenti opere:
  - a) impianti di distribuzione dei carburanti con relative opere accessorie, parcheggi pubblici ed attrezzature al servizio della circolazione;
  - b) pensiline di ingresso di edifici e a protezione di aree a parcheggio;
  - c) recinzioni a giorno che non ostruiscano la visibilità, con zoccolo avente altezza massima non superiore a m. 0,80;
  - d) nell'interrato, cabine elettriche e volumi tecnici.Nella fascia di rispetto del percorso verde di configurazione urbana è vietata ogni nuova edificazione.

Gli interventi di cui al precedente punto a) devono essere approvati con delibera del Consiglio Comunale e stipula di convenzione.

Devono comunque essere rispettate le prescrizioni contenute nel D.L. 30.04.1992 n.285 integrato con D.L. 10.09.1993 n.360 ed al D.P.R.16.12.1992 n.495 integrato con D.P.R. 26.04.1993 n.147. Sulla S.S. n.32, nella zona di potenziamento della viabilità individuata dalla tavola 2bis, è fatto divieto di edificazione.

- 9 Nella fascia di rispetto del depuratore esistente vigono i disposti della L.319 del 10.05.1976 modificata dalla L.650 del 24.12.1979 così come esplicitate dalla Circolare n.48 del 21.02.1977.
- 10 All'interno delle aree gravate di servitù militare determinata dalla postazione radio non sono consentiti edifici aventi altezza superiore a m.7,50.
- 11 L'esercizio degli usi civici è soggetto alla legge 16.6.1927 n.1766 approvato con R.D. del 26.2.1928 n.932 ulteriormente precisato, con specifico riferimento all'esercizio delle funzioni, alla Circolare PGR n.20/PRE-DI del 30.12.1991 e successiva integrazione pubblicata sul B.U.R. n.10 del 12.03.97.
- 12 Le fasce di rispetto dei pozzi dell'acquedotto comunale sono definite ai sensi dell'art.6 del DPR n.236/88, ulteriormente precisate con DGR n.37/42887 del 6.2.95.
- 13 Il piano individua, in base al Decreto 9.5.2001 le fasce di rispetto per gli stabilimenti a rischio. Gli interventi ricadenti all'interno di tali fasce di rispetto e posti all'interno dell'area dello stabilimento sono sottoposti al parere preventivo e vincolante della Regione Piemonte, Direzione Tutela e Risanamento Ambientale.  
Le aree ricadenti all'interno di tali fasce di rispetto e poste all'esterno dell'area dello stabilimento sono inedificabili; la relativa capacità insediativa, in relazione all'area normativa di appartenenza, può essere utilizzata su aree poste all'esterno di tale fascia di rispetto.
- 14 IL P.R.G. individua, in adeguamento alle disposizioni contenute all'art. 2.8 del P.T.P., i corridoi ecologici; all'interno da tali fasce è vietata l'edificazione, fatto salvo, in ogni caso, il rispetto delle leggi di settore. Tutti gli interventi devono essere finalizzati alla tutela e alla riqualificazione del paesaggio e dell'ambiente, nonché alla garanzia di uno sviluppo sostenibile del territorio.
- 15 Nelle rimanenti aree di rispetto valgono le prescrizioni delle leggi di settore.
- 16 A prescindere dall'individuazione cartografica, per le fasce di rispetto, sono cogenti le prescrizioni delle leggi di settore, ivi compreso il Nuovo Codice della Strada approvato con D. Lgs. 30/ 04/ 1992 e s.m.i.
- 17 Il P.R.G. individua due siti archeologici. Gli interventi all'interno di tali aree devono rispettare le prescrizioni riportate all'art. 2.13 delle N.T.A del P.T.P. della provincia di Novara che recita testualmente: "Per i siti di ritrovamento e per le aree di rischio archeologico è fatto divieto di alterazione dei luoghi e di nuova edificazione, se non dopo l'assenso della Soprintendenza archeologica competente".
- 18 Devono essere salvaguardate le aree a coltura prevalentemente irrigua caratterizzata dalla risaia, e l'area di affioramento dei fontanili, "aree agricole a coltura prevalentemente irrigua-risicola", nonché la fascia pre-parco, ovvero il territorio intercluso tra il confine del Parco e l' area areoportuale. In tali aree sono vietate attività di bonifica agraria e attività di trasformazione del suolo

che ne alterino le caratteristiche di infrastrutturazione irrigua e dei terrazzamenti.

Fino alla predisposizione da parte del Comune della documentazione cartografica contenente l'indicazione dei suoli agricoli a buona ed alta produttività, le eventuali modifiche delle destinazioni d'uso dei suoli agricoli proposte con nuove varianti al PRGC, dovranno preventivamente dimostrare il permanere delle quote di fabbisogno non altrimenti soddisfacibili e l'insussistenza di localizzazioni alternative, così come previsto dall'art. 2.10, comma 3.2 delle NTA del PTP. Le teste dei fontanili e le relative fasce di rispetto sono graficamente individuate nelle tavole di piano e normate dall'art. 26 bis.

## Art. 26bis – Normativa geologica

### 1 Classe I

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

### 2 Classe II

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

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

- Aree a bassa soggiacenza della falda superficiale ( $\leq 3$  metri) e conseguente diminuzione delle caratteristiche geotecniche dei terreni: sono presenti nella porzione occidentale del territorio comunale comprendendo la parte SO dell'abitato di Cameri, zona in cui la soggiacenza minima è inferiore e/o uguale a 3 m. In questa zona dovranno essere eseguite indagini geognostiche puntuali con lo scopo di definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni e la puntuale soggiacenza della falda con relativa relazione geologico-tecnica e idrogeologica; inoltre dovranno essere evitate le immissioni di acque nere (anche provenienti dalla chiarificazione delle stesse) e dovrà essere evitata la realizzazione di locali interrati, a meno dell'impermeabilizzazione del manufatto e della realizzazione di adeguati sistemi di drenaggio in modo da elidere i problemi connessi con la presenza di acqua sia pur limitatamente ad alcuni periodi dell'anno, e discariche di qualsiasi tipo. Un'ulteriore area caratterizzata dalla bassa soggiacenza della falda freatica, con locale emersione della stessa, corrisponde alla piana del F. Ticino, che risulta però ascritta alla classe di zonizzazione IIIA, essendo soggetta ai vincoli delle fasce fluviali.

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

- Aree moderatamente acclivi: settore Nord-occidentali, corrispondente con l'altura su cui è ubicata C.<sup>na</sup> Codemonte. Dovranno essere eseguite indagini geognostiche che ricostruiscano la successione stratigrafica dei terreni, la loro caratterizzazione geotecnica e verifiche di stabilità atte ad analizzare la compatibilità delle opere in progetto con la stabilità delle aree. Particolare attenzione dovrà essere posta anche alla regimazione delle acque meteoriche, al fine di evitare l'innescò di erosioni accelerate su pendio.

Porzione di territorio delimitata dalla Fascia C restrostante l'area industriale di Cameri: la protezione di quest'area, a Sud del Canale Cavour, è garantita dal contesto esistente, infatti è presente un argine posto a difesa dei campi

adiacenti impostato su un terrazzo rialzato rispetto alla quota di fondo alveo (in occasione di eventi di piena eccezionali questo terrazzo viene invaso dalle acque, ma l'argine lo contiene abbondantemente come hanno confermato le evidenze osservate in sito). Oltre l'argine in terra, prima di arrivare al piano dei campi coltivati, è stato rilevato un altro orlo di terrazzo (naturale non artificiale come l'argine) che assicura un ulteriore grado di protezione; la sponda sinistra scendendo verso valle si sviluppa su più ordini di terrazzi prima di arrivare alla piana coltivata. Quando si chiudono i terrazzi intermedi, rimangono quelli più alti, le cui scarpate di raccordo, molto inclinate, hanno altezze differenti sulle due sponde: in sinistra il dislivello supera i 4-5 metri.

### 3 CLASSE IIIA

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

Fascia di rispetto degli alvei attivi, nella quale è inibita la realizzazione di nuove edificazioni e, in generale, ogni intervento edificatorio che vada ad aumentare il carico antropico esistente e/o possa modificare in qualsiasi modo l'andamento attuale del corso d'acqua. Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato all'art. 31 della L.R. 56/77.

- Fasce di rispetto dei corsi d'acqua naturali e artificiali: comprende le fasce di rispetto dei corsi d'acqua artificiali e naturali, stimata in base a valutazioni di tipo geomorfologico, alle dinamiche esistenti ed alle dimensioni dei corsi d'acqua stessi, nelle quali è inibita l'edificazione e ogni opera che possa modificare l'andamento del corso d'acqua, ad eccezione ovviamente delle opere di riassetto.

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

Fanno eccezione a quanto detto sopra i corsi d'acqua di seguito elencati e specificati ai quali viene assegnata una fascia di rispetto più ampia: infatti, al Canale Cavour e al Canale Regina Elena è stata attribuita una fascia di rispetto di 25 metri da ciascuna sponda.

Si ribadisce, infine, che eventuali edifici compresi nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, anche se talvolta non evidenziati per non appesantire la lettura della carta, sono da ritenersi soggetti alle prescrizioni della CLASSE IIIB4.

In tutto il territorio comunale devono essere mantenute la linea di drenaggio e la fascia di rispetto inedificabile di tutti i fossi e cavi. La fascia di rispetto inedificabile, può eventualmente essere spostata contestualmente al fosso o al cavo.

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

- a) La formazione di pescaie, chiuse, pietraie ed altre opere per l'esercizio della pesca, con le quali si alterasse il corso naturale delle acque.

Sono eccettuate da questa disposizione le consuetudini per l'esercizio di legittime e innocue concessioni della pesca, quando in essa si osservino le cautele od imposte negli atti delle dette concessioni, o già prescritte

- dall'autorità competente, o che questa potesse trovare conveniente di prescrivere;
- b) Le piantagioni che s'inoltrino dentro gli alvei dei fiumi, torrenti, rivi e canali, a costringerne la sezione normale e necessaria al libero deflusso delle acque;
  - c) Lo sradicamento o l'abbruciamento dei ceppi degli alberi che sostengono le ripe dei fiumi e torrenti per una distanza orizzontale non minore di nove metri dalla linea a cui arrivano le acque ordinarie.  
Per i rivi, canali e scolatori pubblici la stessa proibizione è limitata ai piantamenti aderenti alle sponde;
  - d) La piantagione sulle alluvioni delle sponde dei fiumi e torrenti e loro isole a distanza dalla opposta sponda minore di quella nelle rispettive località stabilita o determinata dal prefetto, sentite le amministrazioni dei comuni interessati e l'ufficio del genio civile;
  - e) Le piantagioni di qualunque sorta di alberi ed arbusti sul piano e sulle scarpe degli argini, loro banche e sottobanche lungo i fiumi, torrenti e canali navigabili;
  - f) Le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e lo smovimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori come sopra, minore di quella di stabilità dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline a distanza minore di metri quattro per le piantagioni e smovimento del terreno e di metri dieci per le fabbriche e per gli scavi;
  - g) Qualunque opera o fatto che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso, a cui sono destinati gli argini e loro accessori come sopra, e manufatti attinenti;
  - h) Le variazioni ed alterazioni ai ripari di difesa delle sponde dei fiumi, torrenti, rivi, canali e scolatori pubblici, tanto arginati come non arginati, e ad ogni altra sorta di manufatti attinenti;
  - i) Il pascolo e la permanenza dei bestiami sui ripari, sugli argini e loro dipendenze, nonché sulle sponde, scarpe e banchine dei pubblici canali e loro accessori;
  - j) L'apertura di cavi, fontanili e simili a distanza dai fiumi, torrenti e canali pubblici minore di quella voluta dai regolamenti e consuetudini locali, o di quella che dall'autorità amministrativa provinciale sia riconosciuta necessaria per evitare il pericolo di diversioni e indebite sottrazioni di acque;
  - k) Qualunque opera nell'alveo o contro le sponde dei fiumi o canali navigabili, o sulle vie alzaie, che possa nuocere alla libertà ed alla sicurezza della navigazione ed all'esercizio dei ponti natanti e ponti di barche;
  - l) I lavori od atti non autorizzati con cui si venissero a ritardare od impedire le operazioni del trasporto dei legnami a galla ai legittimi concessionari.”
- Fasce Fluviali del Piano Stralcio A, B e C (quest'ultima solo parzialmente come già anticipato – cfr. classe II e IIB2 e III): In generale gli edifici esistenti che ricadono all'interno delle Fasce A e B sono da ritenersi soggetti alle prescrizioni della classe IIIB4, mentre quelli che ricadono all'interno dell'area delimitata dalla Fascia C sono ascritti alla classe IIIB2 lungo il T. Terdoppio. In corrispondenza della ex - Fascia B di progetto l'area coincidente con le reali previsioni urbanistiche ricadono in IIIB2 mentre il territorio rimanente in classe IIIA (la parte a tergo di quest'ultima zona si ricorda ricade in classe di zonizzazione II); la porzione delimitata dalla Fascia C del Ticino, avendo delle interferenze con la fascia di scarpata, è invece soggetta alle prescrizioni della classe IIIA con le porzioni edificate ascritte alla classe IIIB3.
- Area di esondazione del T. Terdoppio e del F. Ticino: area di esondazione dei due corsi d'acqua naturali principali; per il Fiume Ticino coincide e comunque

ricade all'interno delle Fasce Fluviali A e B e di conseguenza è soggetto alle prescrizioni di tali fasce; l'area di esondazione del T. Terdoppio, invece, relativa all'alluvione del maggio 2002, viene solamente esclusa la porzione più esterna caratterizzata da tiranti idraulici quasi nulli o nulli in prossimità dell'area industriale.

Negli ambiti delle fasce A e B del Fiume Ticino sono vincolanti le prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del PAI e in particolare gli artt. 29-30-31 e 39.

- Area di esondazione del Cavo Cid: area di esondazione del Cavo limitata a una zona estesa posta a Nord di C.na Picchetta. Quest'area viene classificata secondo le indicazioni delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.I., Art. 9, come Em, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità media o moderata, ovvero aree inondabili da acque con bassa energia e tiranti modesti (indicativamente <40 cm) legate a esondazione del reticolo artificiale di pianura e a bassa probabilità di inondazione. Nell'art. 9 delle N.T.A. del P.A.I. in relazione alle aree classificate come Em si indica testualmente "...6bis. Nelle aree Em compete alle Regioni e agli Enti Locali, attraverso gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti, tenuto anche conto delle indicazioni dei programmi di previsione e prevenzione ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225. Gli interventi ammissibili devono in ogni caso essere soggetti ad uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto validato dall'Autorità competente." In questa area devono essere mantenute le quote esistenti e non saranno ammesse opere di scavo e riporto tendenti a modificare le altimetrie locali in assenza di relazione idraulica che esclude interferenze con i settori limitrofi.
- Specchi d'acqua e cave dimesse: ricadono in questa classe tutti i laghetti, con un'adeguata fascia intorno alle sponde (per la maggior parte utilizzati comunque esclusivamente per la pesca sportiva), quasi tutti coincidenti con le cave dimesse. Anche le cave dimesse, in particolare il mappale di pertinenza, una ubicata lungo la Strada per il Ticino l'alta circa 1,2 km a NO, risultano ascritte a questa classe.
- Fascia di rispetto dei fontanili: area circolare con centro in corrispondenza della testata del fontanile e raggio R=200 metri. Aree in cui la presenza di acqua superficiale e l'equilibrio dei luoghi (si tratta infatti di zone che favoriscono il mantenimento e l'eventuale sviluppo di un habitat naturale peculiare dal punto di vista faunistico e vegetazionale) impongono che qui siano rispettate le norme generali della classe IIIA. Le porzioni edificate ubicate all'interno della fascia di rispetto dei fontanili devono ritenersi ascritti alle prescrizioni della classe di zonizzazione IIIB4 anche se non evidenziate graficamente; di conseguenza devono essere rispettate le particolari norme previste appositamente per le aree già edificate ricadenti in tale fascia.
- Cave attive: per quanto riguarda l'unica zona in cui si svolge attività estrattiva, tutta l'area di concessione è stata inserita in classe IIIA, anche se la situazione è più complessa, in particolare così come di seguito indicato: si indica che all'interno dell'area di cava è consentita soltanto la realizzazione di manufatti a servizio dell'attività estrattiva; tali manufatti devono essere comunque esterni a due fasce della larghezza di 10 metri a partire dal ciglio e dal piede della scarpata dello scavo, inoltre esternamente alla fascia di 10 m del ciglio, dove il fronte di scavo è arrestato e la scarpata è ormai stabilizzata si impone un'ulteriore fascia di 40 metri di profondità inserita però in classe di zonizzazione II. Queste fasce non vengono

evidenziate in carta perché non si conoscono i limiti esatti dello scavo, ma soltanto i limiti di autorizzazione della cava.

- Aree acclivi: sono comprese le aree acclivi, in particolare la scarpata principale che delimita la valle del Ticino e la scarpata di dimensioni estremamente più ridotte a tergo di questa e parallela alla stessa. Per quanto riguarda la prima scarpata è stata considerata una fascia ai piedi e al ciglio della scarpata di 25 metri e di 10 metri per l'altra.

#### 4 Classe IIIb

Si tiene a precisare che in fase di elaborazione e stesura della suddetta carta è stata effettuata una suddivisione della Classe IIIb, che meglio risponde ai diversi tipi e livelli di rischio presenti. Viene dunque proposta una normativa differenziata in funzione del grado di pericolo, conservando comunque, in modo rigoroso, i principi individuati dalla Circolare 7/LAP per questa classe. Secondo quanto elaborato, si propone la seguente schematizzazione, composta da un enunciato generale, comune a tutte le sottoclassi, sopra esposto e da prescrizioni specifiche per ciascuna di esse:

SOTTOCLASSE IIIb1 – aree in cui l'attuazione delle previsioni urbanistiche è sospesa sino alla verifica della validità delle opere esistenti; non presente all'interno del territorio comunale.

SOTTOCLASSE IIIb2 – è ascritta in questa classe un'area di limitate dimensioni posta a ridosso della Fascia B di progetto lungo il T. Terdoppio in destra idrografica: è ridotta a due edifici con il loro mappale di pertinenza. Questa zona è caratterizzata dal rischio di esondazione del T. Terdoppio in caso di eventi alluvionali di elevata entità.

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

Un'altra area è quella a tergo dell'argine in corrispondenza della fascia B (ex fascia di progetto) delimitata verso est dalla SS n. 32, coincidente con l'area industriale di Cameri, e in parte dal limite di esondazione massima relativa all'alluvione del maggio 2002, dove il rischio consisteva nell'esondazione del T. Terdoppio: l'argine realizzato garantisce la minimizzazione e/o eliminazione del rischio. In quest'area è previsto un cronoprogramma che consiste nel controllo/manutenzione annuale dell'argine e in occasione di eventi particolarmente intensi: la nuova edificazione è subordinata al rispetto preciso del cronoprogramma. La porzione IIIb2 è in ogni caso coincidente con le reali previsioni urbanistiche in progetto.

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

SOTTOCLASSE IIIb3 – E' ubicata a valle della scarpata che delimita la valle del Ticino e nell'area delimitata dalla Fascia C relativa al F. Ticino.

Corrispondono alle aree con rischio molto elevato, nelle quali non è consigliabile prevedere espansioni urbanistiche, in considerazione degli intensi processi geomorfologici che le caratterizzano. Anche a seguito della realizzazione delle opere di riassetto e alla stesura del conoprogramma, in queste zone sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico (ristrutturazioni); non sono ammesse nuove unità abitative e completamenti

SOTTOCLASSE IIIb4 – Sono compresi gli edifici, anche quelli non evidenziati graficamente per chiarezza di rappresentazione o perché sono stati erroneamente

elusi nella base topografica di supporto, che ricadono all'interno della classe di zonizzazione IIIA, se non altrimenti identificati.

In particolare nelle porzioni edificate che rientrano all'interno della fascia dei fontanili sono ammesse solo le opere di supporto all'attività agricola e nuove edificazioni nell'ambito delle cascate esistenti.

Si sottolinea che per quanto riguarda il Magaz.<sup>no</sup> del Langosco, ascritto a questa classe, si rende necessario provvedere a considerare l'area durante la redazione del Piano Comunale di Protezione Civile.

Anche a seguito della realizzazione delle opere di riassetto, non sarà possibile alcun incremento del carico antropico; non sono ammesse nuove unità abitative e completamenti.

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

1. per qualsiasi intervento sul territorio devono essere rispettate, ove previste, le norme del D.M. 11/03/88 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione";
2. è prescritta una fascia di rispetto inedificabile non inferiore a 10 metri per qualsiasi corso d'acqua censito presente nel territorio comunale, intesa come arretramento del filo di recinzione e del filo di costruzione, ai sensi del R.D. 523 del 25.07.1904 art. 96. In caso di manufatti esistenti realizzati a una distanza inferiore ai 10 metri e ascritti alla classe IIIB4, in caso di abbattimento con ricostruzione gli edifici dovranno sottostare alla presente norma (arretramento dell'edificio di nuova realizzazione), mentre in caso di ristrutturazione senza demolizione dovrà essere verificata la capacità dell'edificio a resistere ai possibili fenomeni di piena;
3. è fatto divieto di effettuare coperture di corsi d'acqua di qualsiasi tipo e portata anche con tubi o scatolari di ampia sezione: le opere di attraversamento di strade principali, minori o vicinali dovranno essere realizzate per mezzo di ponti, previa verifica della sezione minima di deflusso attraverso adeguato studio geoidrologico e comunque evitando qualsiasi restrizione dell'alveo naturale;
4. è fatto divieto di eseguire opere lungo i corsi d'acqua che possano comportare occlusioni d'alveo, anche parziali, incluse le zone di testata;
5. tutte le opere di regimazione idraulica (rilevati spondali, etc.), dovranno essere progettati considerando un franco non inferiore a 50 cm rispetto al livello di massima altezza dell'acqua in condizioni di massima energia della piena di riferimento con  $T_r=500$  anni;
6. 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;
7. 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;
8. 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 che interessano aree antropiche: 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; in particolare le opportune verifiche sullo stato di manutenzione delle opere dovranno essere eseguite a seguito di eventi meteorici particolarmente intensi e/o prolungati;

9. per le captazioni idropotabili, in conformità con quanto disposto dal D.P.R. 236/88 e dalla L.R. 22/96, valgono le prescrizioni riportate nella relazione "INDAGINE IDROGEOLOGICA SULLA ZONA DI RISPETTO DEI POZZI IDROPOTABILI COMUNALI" (approvata con D.G.R. n°37-42887, verbale n°325 del 06.02.1995)."

- 5 Qualora risultassero differenze tra l'andamento dei corsi d'acqua demaniali, così come riportate sulle mappe catastali, rispetto all'attuale percorso planimetrico, le fasce di rispetto ai sensi del R.D. n. 523/1904 si applicano alla linea di drenaggio attiva, rimanendo di proprietà demaniale l'area abbandonata ai sensi e per gli effetti della Legge n. 37/94 nonchè in ragione dell'art. 32, comma 3, Titolo II delle Norme di Attuazione del P.A.I.

Le norme associate ai dissesti sono valide per gli studi di approfondimento che costituiscono parte integrante del Piano Regolatore; dopo la data di adozione degli studi contenuti nel presente strumento urbanistico, nel caso venissero a determinarsi nuove situazioni di dissesto sul territorio comunale, dovranno intendersi comunque validi i disposti degli artt. 9, 13, 18bis, 23, 50, 51 del P.A.I.

## **Art.27 - Chioschi, edicole, impianti di distribuzione di carburante**

- 1 L'Amministrazione Comunale può a proprio insindacabile giudizio consentire l'installazione di chioschi per attività di tipo commerciale (edicole di giornali, vendita di fiori e piante, somministrazione al pubblico di bevande, alimenti, ecc.), di strutture chiuse ad uso ristoro annesse a locali tipo bar, pizzerie, ecc.. e stazioni di autoservizio, così come definite con Deliberazione C.R. del 26 maggio 1992 n. 369-6942, con relativi impianti per la distribuzione di carburante, su aree pubbliche, private o vincolate dal P.R.G. per servizi pubblici, nel rispetto dei seguenti parametri:

Indice di utilizzazione fondiaria max: 0,3 mq/mq

Rapporto di copertura max: 30%

Altezza max: m. 5, libera per pensiline

N.ro piani max: 1

Distanza da confini: m.5

Distanza dalle strade: m.5 o maggiori distanze se indicate in cartografia (tavv. "Vincoli e fasce di rispetto")

Le stazioni di autoservizio non sono consentite nelle aree che il P.R.G. destina a verde pubblico.

- 2 Nel caso di interventi da effettuarsi su aree di proprietà pubblica dovranno essere osservate le modalità di assegnazione stabilite dalla vigente normativa in materia e da eventuali regolamenti comunali di attuazione della stessa.

## **Art. 27bis Disciplina per gli insediamenti delle attività commerciali al dettaglio**

- 1 Il Comune di Cameri ai sensi dell'art. 11 della deliberazione C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999, così come modificata dall' Allegato A alla deliberazione del CR347/2003, così come modificata dall' Allegato A alla deliberazione del CR 59//2006, (di seguito denominata "criteri regionali") rientra nei Comuni della rete secondaria.
- 2 Il Comune di Cameri ai sensi dell'art. 11, comma 7 dei criteri regionali assume la disciplina dei Comuni intermedi nell'area di programmazione commerciale di Novara.

**TITOLO VI**  
**DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

## **Art.28 - Facoltà di deroga**

- 1 Su tutto il territorio comunale sono ammissibili le deroghe dell'art.41 quater della legge 17.8.1942 n.1150 e successive modificazioni e integrazioni con le procedure di legge.

## **Art.29 - Norme transitorie**

- 1 Nelle more di entrata in vigore e all'entrata in vigore del presente piano si applicano le seguenti disposizioni transitorie:
- 2 a) le aree soggette a Piani esecutivi, approvati in data anteriore all'adozione del presente P.R.G., sono regolate dalle prescrizioni dei Piani Attuativi stessi, fino alla loro scadenza; successivamente dette aree saranno assoggettate alle indicazioni e prescrizioni del presente Piano Regolatore. I Piani Esecutivi vigenti possono essere adeguati, a semplice richiesta del proponente anche prima della loro scadenza alle N.U.E.A. del P.R.G.C. vigente.
- 3 b) Rimangono valide le concessioni ed autorizzazioni edilizie rilasciate in data antecedente all'adozione del presente P.R.G., fino alle scadenze per loro previste dalla legislazione urbanistica anche in relazione a variazioni non essenziali apportate ai progetti approvati, mentre decadono quelle che risultino in contrasto con le previsioni di piano, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di 3 anni, o altro termine espressamente previsto nella concessione edilizia, dalla data di inizio.
- 4 c) rimane valida l'autorizzazione commerciale rilasciata all'interno dell'ex Localizzazione L3 nel rispetto delle " Ulteriori disposizioni" punto 7 della DCR n. 59-10831 del 24.3.2006 e delle prescrizioni ivi riportate. Nel caso tale autorizzazione non dovesse avere attuazione, si applicano le modalità attuative riportate all' art 17bis delle presenti Norme riferite alla localizzazione

### **Art.30 - Norme abrogate**

- 1 Con l'entrata in vigore del presente P.R.G. sono abrogate le disposizioni del P.R.G. precedente e di ogni altra disposizione comunale incompatibile.

### **Art.31 - Consultazione delle tavole di Piano**

- 1 Nelle rappresentazioni grafiche delle tavole di piano prevale l'informazione delle tavole di dettaglio sulle tavole di scala d'insieme.

**SCHEDE NORMATIVE**  
**degli Ambiti da trasformare nell'Area centrale storica**

## **Schede per gli interventi**

Il piano individua nell'Area centrale storica due aree da trasformare. Si tratta di porzioni di isolato strategicamente rilevanti o talmente degradati da compromettere la leggibilità dell'impianto urbano.

I nuovi interventi previsti su queste aree perseguono l'obiettivo di reintegrare e valorizzare il tessuto costruito e l'impianto originario, ripristinando i fili di edificazione, la continuità dei fronti su strada, recuperando la peculiare struttura urbana camerese basata sulla presenza di cortili passanti in continuità visiva e funzionale con gli spazi pubblici

I nuovi edifici previsti, così come gli interventi tesi al recupero di quelli esistenti, dovranno far riferimento ai caratteri del contesto ambientale e agli elementi che ne definiscono l'immagine (finiture, materiali, scansione e conformazione delle aperture, pavimentazione degli spazi liberi, ecc...), così come normato all'articolo 5 "Prescrizioni costruttive".

Gli ambiti da trasformare sono evidenziati nelle tavole di piano e descritti puntualmente nelle schede che seguono. Le modalità della trasformazione, i tipi di intervento ammessi ed altre prescrizioni sono riportate nelle tavole normative allegate alle presenti norme. Le tavole specificano i tipi di intervento ammessi, i percorsi da salvaguardare o ripristinare, le aree da cedere o da assoggettare all'uso pubblico e segnalano inoltre eventuali elementi di pregio da conservare.

### **Elenco degli Ambiti da trasformare**

**A. Cortile della Ex Casa di Riposo S.Michele tra le Vie Novara e Roma.**

**B. Cortile tra Via IV Novembre e la traccia di valorizzazione della roggia a nord.**

#### **A. Cortile della Ex Casa di Riposo S.Michele tra le Vie Novara e Roma.**

L'intervento è finalizzato al recupero dell'immagine complessiva del cortile e al riutilizzo della ex-Casa di Riposo S.Michele. A tal fine si prevede l'edificazione del fronte sud del cortile in aderenza alle due testate cieche esistenti ed il recupero dell'edificio della ex-Casa di Riposo.

L'intervento deve inoltre portare alla demolizione del basso fabbricato esistente all'interno del cortile ed al ripristino della continuità visiva e funzionale tra le Vie Roma e Novara.

L'intervento deve prevedere l'insediamento di funzioni pubbliche (nuovo Ufficio Postale, sala del Consiglio comunale, uffici e servizi comunali -Archivio storico, Sala riunioni per le commissioni consiliari, Museo di storia urbana, spazio per spettacoli all'aperto-) e di spazi per le sedi di Enti e Associazioni nonché edilizia residenziale pubblica se compatibile con la destinazione a servizi.

Sono ammesse attività commerciali al piano terra (Art. 3, punto 4A).



## Ambiti da trasformare nell'Area centrale storica

### Tavole normative

#### Legenda

———— Perimetro Ambito

• • • • Traccia di valorizzazione della roggia

#### Tipi di intervento ammessi e trasformazioni fisiche

 Ristrutturazione edilizia (Art. 4, punto e)

 Completamento (Art. 4, punto g)

 Aree libere e manufatti da demolire

#### Altre prescrizioni

 Aree pubbliche

— — — — Percorribilità pedonale pubblica

← — — — — → Androne passante

▶ Localizzazione affresco da salvaguardare

## **B. Cortile tra Via IV Novembre e la traccia della roggia a nord.**

L'intervento deve ricostituire il fronte strada verso Via IV Novembre seguendo gli allineamenti degli edifici preesistenti e quello interno all'isolato verso ovest collegandosi con la testata cieca dell'edificio esistente.

Deve essere garantita la percorribilità pedonale pubblica tra Via IV Novembre e la traccia di valorizzazione della roggia.

Le aree individuate come "Aree pubbliche" nella tavola normativa allegata devono essere cedute o assoggettate ad uso pubblico. I manufatti ricompresi entro le "Aree libere" sono da demolire.

L'attuazione degli interventi è subordinata alla presentazione della documentazione descritta all'articolo 6, punto 3 delle presenti norme.

Gli interventi devono salvaguardare gli elementi architettonici di pregio esistenti quali volte, colonne, murature in mattoni e pietra posti a disegno regolare, arcate.

Deve inoltre essere salvaguardata l'integrità dell'affresco esistente, la cui localizzazione è segnalata nella tavola allegata, e di ogni altro elemento decorativo di pregio riscontrabile nella documentazione citata nel precedente comma.

La destinazione d'uso è quella residenziale (Art. 3, punto 1). Al piano terra sono ammesse attività commerciali e terziarie (Art. 3, punti 4A e 5A).

Altezza massima dei nuovi edifici: 9 metri e comunque non superiore alla maggiore altezza degli edifici adiacenti in cortina.



## Ambiti da trasformare nell'Area centrale storica

### Tavole normative

#### Legenda

-  Perimetro Ambito
-  Traccia di valorizzazione della roggia

#### Tipi di intervento ammessi e trasformazioni fisiche

-  Ristrutturazione edilizia (Art. 4, punto e)
-  Completamento (Art. 4, punto g)
-  Aree libere e manufatti da demolire
-  Restauro

#### Altre prescrizioni

-  Aree pubbliche
-  Percorribilità pedonale pubblica
-  Androne passante
-  Localizzazione affresco da salvaguardare

**SCHEDE NORMATIVE**  
**degli ambiti dell'Area urbana di trasformazione e/o riqualificazione**

## **AREA URBANA DI TRASFORMAZIONE E/O RIQUALIFICAZIONE**

### **Ambito: 1. PROCOS**

Indice di utilizzazione territoriale max (mq Sul/mq St): 0,3

Sul per destinazioni d'uso (%Sul):

Residenza	max 15%
Att. di ricerca - Università	max 100%
Totale aree pubbliche (min % St)	50%

### **ALTRE PRESCRIZIONI**

Altezza massima degli edifici: 12,50 mt

Il tracciato di V. Leonardo Da Vinci, in caso di chiusura al traffico veicolare, dovrà essere destinato a percorso pubblico pedonale.

Per il calcolo della Sul totale di progetto devono essere computate anche le eventuali superfici relative al recupero degli edifici esistenti.

Per questo ambito il piano si attua attraverso strumento esecutivo di iniziativa pubblica o privata.

La trasformazione è subordinata alla verifica della qualità ambientale dell'area così come prescritto dall'art. 25 "Bonifica ambientale" delle presenti Norme.

## **AREA URBANA DI TRASFORMAZIONE E/O RIQUALIFICAZIONE**

### **Ambito: 2. BUONARROTI**

A. Ambito di riqualificazione edificio industriale di valore documentario (gruppo 2).

- Sul max: Sul esistente
- Destinazioni d'uso ammesse:
- Residenza max 30%
  - Direzionale/terziario: min. 50%
  - Commercio(art.3 punto 4): max 20%

Aree a servizi:

- per la residenza min. 25 mq/ab
- per le altre attività min. 1 mq per mq di Sul e, per le attività commerciali, nel rispetto ulteriore delle leggi di settore.

Per i tipi di intervento sull'edificio di valore documentario (gruppo 2), relativamente alle seguenti parti:

fronti verso lo spazio pubblico e privato, interno dei corpi di fabbrica, si faccia riferimento alla tabella allegata all'art.9.

B. Ambito di trasformazione edifici industriali (gruppo 4)

In caso di intervento di ristrutturazione edilizia di tipo B:

- Sul max = Sul esistente
- H max: e' fatto obbligo di non modificare l'altezza preesistente.

Destinazioni d'uso:

- Residenza: minimo 60%
- Direzionale/Terziario: max 20%
- Commercio (art.3 punto 4): max 20%

Aree a servizi:

- per la residenza min. 25 mq/ab
- per le altre attività min. 1 mq per mq di Sul e, per le attività commerciali, nel rispetto ulteriore delle leggi di settore.

In caso di intervento di ristrutturazione di tipo C o sostituzione che comporti la demolizione e ricostruzione dell'edificio preesistente:

- Sul max = Sul esistente
- Rapporto di copertura: 60% Sf
- Distanza da confini privati: mt. 5
- distanza da confini stradali: mt. 5 o filo edilizio preesistente
- H max: mt. 10 – n. piani 3

Destinazioni d'uso:

- Residenza: minimo 60%
- Direzionale/Terziario: max 20%
- Commercio (art.3 punto 4): max 20%

Aree a servizi:

- per la residenza min. 25 mq/ab
- per le altre attività min. 1 mq per mq di Sul e, per le attività commerciali, nel rispetto ulteriore delle leggi di settore.

L'attuazione è subordinata alla redazione di uno strumento urbanistico esecutivo ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i., ovvero di un piano integrato di riqualificazione urbana ai sensi della L.R. n. 18/1996, esteso all'intero ambito

2. Buonarroti. L'intero Ambito 2 viene altresì individuato ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77.

## **AREA URBANA DI TRASFORMAZIONE E/O RIQUALIFICAZIONE**

### **Ambito: 3. DEPOSITO COMUNALE**

A. Area di concentrazione edificatoria: max 60% della sup. dell'ambito

- Sul max: Sul esistente
- H max m.-12,50 massimo 3 piani fuori terra più l'eventuale mansarda
- RC: 30% dell'Area di concentrazione edificatoria

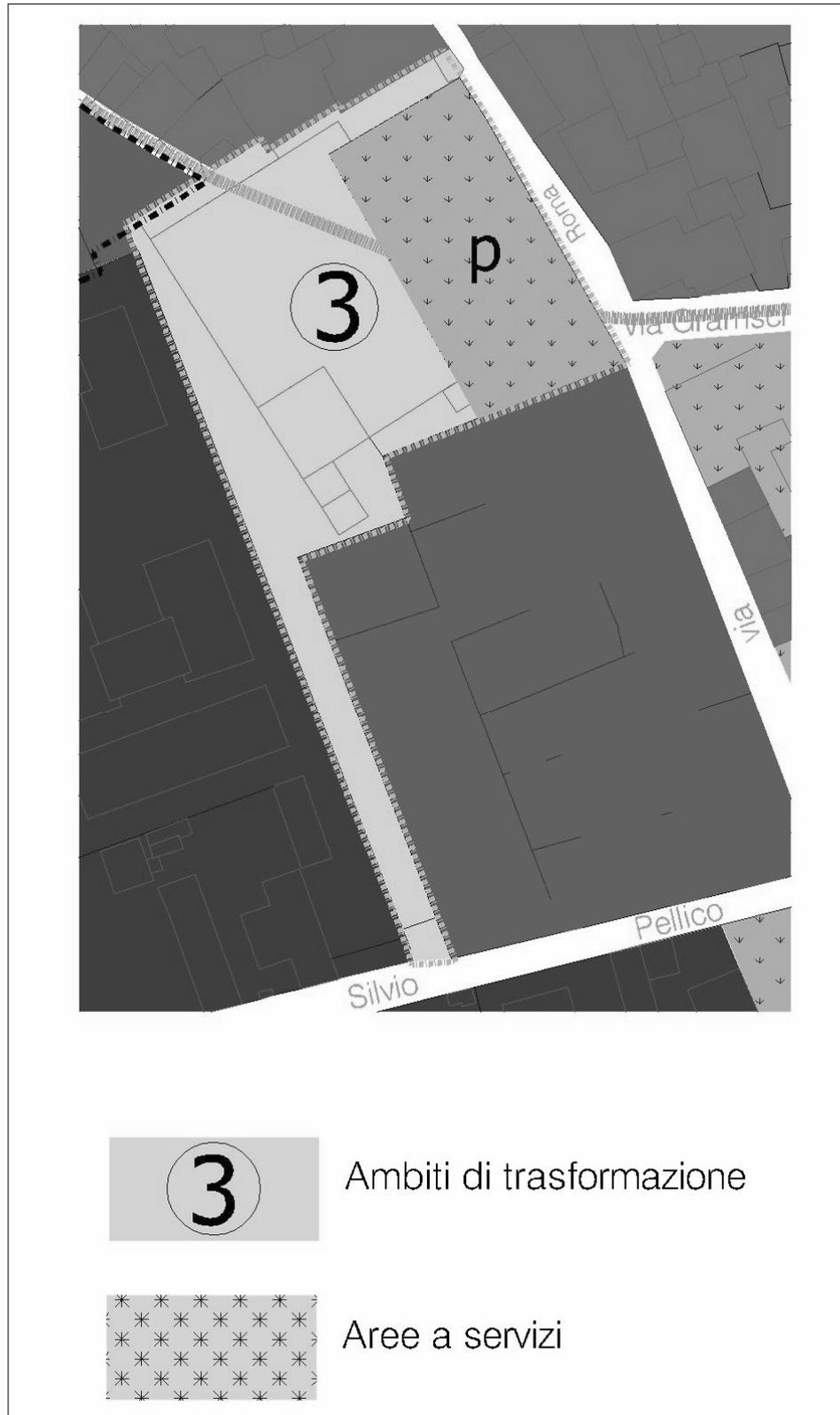
Destinazioni d'uso ammesse:

- Residenza min. 70%
- Direzionale/terziario, Commercio(art.3 punto 4): max 30%

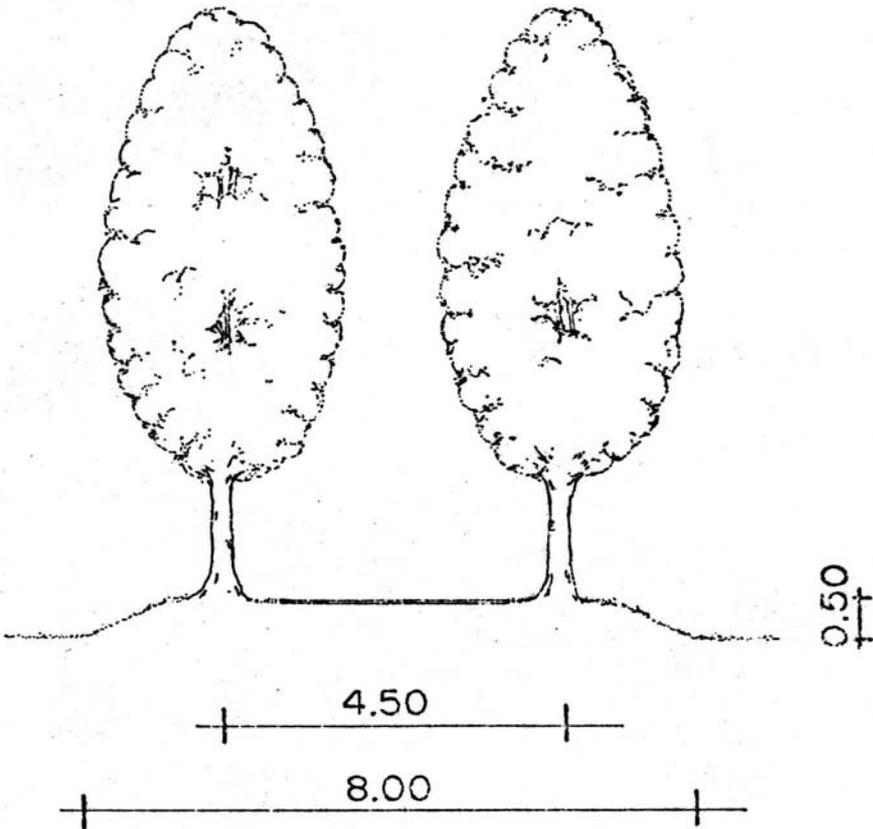
B. Aree a servizi da destinare a parcheggio pubblico:: min 40% della sup. dell'ambito da realizzare a raso

Ulteriori aree a parcheggio, per esigenze di pubblico interesse, possono essere realizzate in sottosuolo e in soprassuolo. Devono comunque essere rispettate le disposizioni della L. 122/89 per i parcheggi privati.

Gli interventi devono rispettare le previsioni planimetriche e di localizzazione contenute nella scheda allegata.



# SEZIONE TIPO DEL PERCORSO DI CONFIGURAZIONE URBANA



scala 1:100

## **ALLEGATO 1**

**Norme di attuazione del Piano d' area del Parco naturale della Valle del Ticino, approvato con DCR 839-2194 del 21 febbraio 1985 modificate con DCR 388-30951 del 26 ottobre 2004**

## NORME DI ATTUAZIONE

1. Le Norme di Attuazione del Piano d'area del Parco naturale della Valle del Ticino, approvato con deliberazione del Consiglio regionale 839-2194 del 21 febbraio 1985, sono modificate ed integrate come segue:

1.1. Dopo l'articolo 5 (Aree di conservazione dell'agricoltura) è inserito il seguente articolo 5 bis:

### "Zona agricola speciale per la tutela del Pelobates Fuscus

"Nella zona agricola speciale per la tutela del Pelobates Fuscus, individuata nell'allegato cartografico alla presente variante n. 10 C/bis, fino all'approvazione dello specifico piano attuativo di settore, da redigersi a cura dell'Ente di gestione del Parco di concerto con i comuni territorialmente interessati, è consentito lo svolgimento delle attività agricole ed i relativi interventi edilizi funzionali, nei termini di cui all'articolo 5, con le seguenti prescrizioni:

- a) sui terreni individuati come boscati nell'allegato cartografico al Piano d'area n. 3 o nel Piano di assestamento forestale valgono le norme previste dal Piano di assestamento forestale; sui terreni non compresi nell'allegato cartografico n. 3 o nel Piano di assestamento forestale, ma individuati come boscati dagli strumenti urbanistici comunali, valgono le norme di gestione forestale previste al capitolo 4 della Relazione al Piano d'area; sui terreni boscati sono vietate nuove costruzioni di qualsiasi genere e natura; per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'articolo 7, comma 2;
- b) sono vietati interventi di bonifica agraria;
- c) il cambiamento della coltura del riso ad altra coltura è consentito previo parere favorevole dell'Ente di gestione del Parco."

1.2. All'articolo 6 (Aree attrezzate e aree di afflusso), dopo il secondo comma, è aggiunto il seguente comma:

"Le aree attrezzate e le aree di afflusso, per una capienza massima di cinquanta persone, possono essere individuate dall'Ente di gestione del Parco e realizzate dall'Ente stesso, o da altri soggetti pubblici e privati previo parere favorevole e stipula di convenzione con l'Ente, anche senza predisporre i piani attuativi di cui al comma precedente, quando ricadenti all'interno delle "aree di conservazione dell'agricoltura", delle "aree attrezzate e aree di

afflusso" e di tutte le "aree altre", eccetto che nelle zone boscate di cui al Piano di Assestamento forestale."

1.3. All'articolo 8 (Infrastrutture) i primi tre commi sono sostituiti dai seguenti commi:

"La rete viaria è individuata nell'allegato cartografico n. 10 secondo le seguenti tipologie:

- a) strade principali: tali strade sono classificate secondo quanto previsto dall'articolo 2 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo codice della strada" e dall'articolo 2 del decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada";
- b) strade pedonali, piste ciclabili, sentieri.

L'individuazione del sistema della viabilità di cui alla lettera b) del comma 1 e delle aree a parcheggio di nuova realizzazione è effettuata dall'Ente di gestione del Parco, sentiti i comuni territorialmente interessati, tramite apposito piano di settore, attuabile anche per stralci riferiti al territorio dei singoli comuni.

Le aree di parcheggio, per una capienza massima pari a venti posti auto, possono essere individuate dall'Ente di gestione del Parco e realizzate dall'Ente stesso, o da altri soggetti pubblici e privati previo parere favorevole e stipula di convenzione con l'Ente, anche senza predisporre il piano di settore di cui al comma precedente, quando ricadenti all'interno delle "aree di conservazione dell'agricoltura", delle "aree attrezzate e aree di afflusso" e di tutte le "aree altre", eccetto che nelle zone boscate di cui al Piano di assestamento forestale.

La pavimentazione dei parcheggi non dovrà determinare aumento dell'impermeabilizzazione del suolo; gli elementi di arredo urbano saranno in legno e le aree saranno mascherate mediante messa a dimora di specie arbustive o arboree autoctone, prestando particolare attenzione, in fase progettuale, all'inserimento ambientale."

1.4. L'articolo 17 è sostituito dal seguente articolo:

"Il presente Piano, a norma dell'articolo 15 della l.r. 53/1978, costituisce a tutti gli effetti stralcio del Piano territoriale; esso costituisce inoltre Piano per il parco di cui all'articolo 25, comma 1, dell'articolo 25 della l. 394/1991."

1.5. L'articolo 18 è sostituito dal seguente articolo:

"Le indicazioni contenute nel presente Piano e le relative norme di attuazione sono efficaci e vincolanti dalla data di entrata in vigore della deliberazione del Consiglio regionale di



---

approvazione del Piano medesimo, che sostituisce la strumentazione territoriale ed urbanistica di qualsiasi livello, ai sensi dell'articolo 23 della Lr. 12/1990.

Dalla data di adozione della presente variante di Piano d'area trovano applicazione le misure di salvaguardia, previste dalla normativa urbanistica regionale, ai sensi dell'articolo 23 della Lr. 12/1990.

Il presente Piano esplica i suoi effetti anche ai sensi del d.lgs. 42/2004 e pertanto costituisce strumento di tutela a norma dell'articolo 2 della Lr. 20/1989; per le procedure autorizzative valgono le disposizioni di cui all'articolo 13 della legge regionale medesima.

Sono fatte salve eventuali disposizioni più restrittive contenute nel Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino idrografico del fiume Po (PAI), approvato con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 24 maggio 2001.

L'allegato cartografico n. 10 C (Tavola di progetto - sistema 3) del Piano d'area vigente è integrato e, in parte, modificato con l'allegato cartografico 10 C/bis – Tavola di Piano, che costituisce parte integrante della presente variante al Piano d'area."