



COMUNE di FARA NOVARESE

P.R.G.C.

NORME DI ATTUAZIONE

NORME DI ATTUAZIONE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.

CAPO I - NORME GENERALI.

ART. 1 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P.R.G.

Sono elementi costitutivi del Piano Regolatore Generale ai sensi dell' Art. 14 della L.R. 5/12/77 n° 56 (P.R.G.) e s.m.i.

DELIBERAZIONE PROGRAMMATICA:

A - Relazione

B - Tabelle

1 - Stato di fatto urbanizzazioni primarie (1:1.500)

2 - Uso del suolo urbano (1:1.500)

3 - Uso del suolo extraurbano (1:5.000)

4 - Destinazione d'uso prevalente degli edifici e condizione igienico – edilizia - centro storico (1:750)

5 - Destinazione d'uso prevalente degli edifici e condizione igienico – edilizia - centro abitato (1:1.500).

PROGETTO PRELIMINARE

-1a Norme di attuazione

-1b Schede di normativa

-2 Azionamento aree urbane (1: 2.000)

-3 Azionamento aree extraurbane per destinazioni colturali in atto
classi di idoneità urbanistica (1:5.000)

-4 Sviluppo di P.R.G. delle aree degli insediamenti di carattere ambientale e documentario.

Allegati:

A1 Relazione generale ed analisi del territorio

A2 Carta geolitologica (1:5.000)

A3 Carta del dissesto idrogeologico e profondità della falda freatica (1:5.000)

A4 Carta di sintesi (1:5.000)

A5 Planimetria sintetica del Piano con rappresentazione delle fasce marginali
dei Comuni contermini (1:25.000)

PROGETTO DEFINITIVO DI PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNA-

LE

-1a Norme di attuazione

-1b Schede di normativa

-1c Schede geologiche - tecniche delle aree interessate da nuovi insediamenti e da opere pubbliche

- di particolare importanza
- 2 Azzonamento aree urbane (1: 2.000)
 - 3 Azzonamento aree extraurbane per destinazioni colturali in atto
classi di idoneità urbanistica (1: 5.000)
 - 4 Sviluppo di P.R.G.C. delle aree degli insediamenti di carattere ambientale
e documentario (1:750)
 - 5 Carta delle aree interessate da nuovi insediamenti e da opere pubbliche (1:5.000)
- Allegati:
- A1 Relazione finale - controdeduzioni alle osservazioni e proposte presentate
Scheda quantitativa dei dati di Piano
 - A2 Planimetria sintetica del Piano con rappresentazione delle fasce marginali dei
comuni contermini (1:25.000)
 - A3 Grafico delle osservazioni del progetto preliminare n.2 (1:1.500)

VARIANTE IN ITINERE

- 1a - Norme di Attuazione
- 1b - Schede di Normativa
- 2 - Azzonamento aree urbane (1:1.500)
- 3 - Azzonamento aree extraurbane per destinazioni colturali in atto
Classi di idoneità urbanistica (1:5.000)
- 4 - Sviluppo di P.R.G. delle aree degli insediamenti di carattere ambientale e docu-
mentario

ALLEGATI:

- A1 - Relazione
- A2 - Aggiornamento stato di fatto OO.UU. primarie
- A3 - Planimetria sintetica del Piano con rappresentazione delle fasce
marginali dei comuni contermini
- A4 - Planimetria P.R.G. vigente con delimitazione delle aree oggetto di
Variante
- A5 - Planimetria P.R.G. vigente
- A6 - Grafico delle osservazioni al Progetto Preliminare.

VARIANTE N°1

- 1a - Norme di Attuazione
- 1b - Schede di Normativa
- 2 - Azzonamento aree urbane (1:1.500)
- 3 - Azzonamento aree extraurbane (1:5.000)
- 4 - Sviluppo di P.R.G. delle aree degli insediamenti di carattere ambientale e docu-
mentario

- ALLEGATI:
- A1 - Relazione
 - A2 - Azzonamento aree urbane parti oggetto di variante
 - A3 - Grafico delle osservazioni

VARIANTE SPECIFICA CONTESTUALE AL PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

- 1a - Norme di Attuazione
 - 1b - Schede di Normativa
 - 2 - Azzonamento aree urbane (1:1.500)
 - 3 - Azzonamento aree extraurbane (1:5.000)
- ALLEGATI:
- A1 - Relazione
 - A2 - Azzonamento aree urbane parti oggetto di variante
 - A3 - Previsioni dei comuni contermini.

VARIANTE n. 2

1a - Norme di Attuazione

1b - Schede di Normativa

1c - Schede geologiche - tecniche delle aree interessate da nuovi insediamenti e da opere pubbliche di particolare importanza

2 - Azzonamento aree urbane (1:1.500)

3 - Azzonamento aree extraurbane (1:5.000)

4 - Sviluppo di P.R.G. delle aree degli insediamenti di carattere ambientale e documentario

5 - Carta dell'azzonamento delle aree urbane con la sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica

GEO 1 Relazione geologica

GEO 1 bis Controdeduzioni al primo Tavolo Tecnico Interdisciplinare

GEO 2 Carta geologica, geomorfologia e del dissesto 1: 5.000

GEO 3 Carta geoidrologica 1: 5.000

GEO 4 Carta dei bacini idrografici 1: 25.000

GEO 5 Carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni 1: 5.000

GEO 6 Carta degli effetti dell'evento alluvionale del 2-3 maggio 2002 1: 5.000

GEO 7 a-b Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica dell'intero territorio comunale 1:5.000

GEO 8 a-b Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica dell'intero territorio urbanizzato 1:5.000

ALLEGATI:

A1 - Relazione

A2 - Azzonamento aree urbane parti oggetto di variante

A3 - Sviluppo di P.R.G.C. delle aree degli insediamenti di carattere ambientale e documentario - parti oggetto di variante

A4 - Grafico delle osservazioni

ART. 2 - APPLICAZIONE DEL P.R.G. ED ARCO TEMPORALE DI VALIDITA'

Ai sensi della legge 17/8/1942 n° 1150 e successive modificazioni, della legge 28/1/1977 n° 10 e della L.R. 5/12/1977 n° 56 e successive modificazioni ed integrazioni, gli interventi di conservazione, trasformazione ed uso del suolo, i processi insediativi su tutto il territorio del Comune di FARA sono regolati secondo le disposizioni delle presenti Norme di Attuazione, che costituiscono parte integrante le previsioni ed indicazioni contenute nelle tavole di Piano e di cui posseggono medesima efficacia obbligatoria anche agli effetti delle misure di salvaguardia di cui alla legge 3/11/52 n° 1902 e successive modificazioni e della L.R. n° 56 del 5/12/1977.

Le presenti norme e prescrizioni esprimono efficacia nei confronti di chiunque fino alla approvazione di un nuovo P.R.G.

In attesa del primo Piano Territoriale Comprensoriale, le previsioni insediative del P.R.G. sono riferite ad un arco temporale di cinque anni.

ART. 3 - TRASFORMAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale previsto dal P.R.G. e dal relativo Programma Pluriennale di Attuazione, partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Sindaco.

CAPO II - INDICI URBANISTICI EDILIZI, DISTANZE ED ALTEZZE

ART. 4 - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Il Regolamento Edilizio Comunale definisce al Titolo III i seguenti parametri ed indici edilizi ed urbanistici:

- Altezza dei fronti della costruzione (Hf) (art. 13);
- Altezza della costruzione (H) (art. 14);
- Numero dei piani della costruzione (Np) (art. 15);
- Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds) (art. 16);
- Superficie coperta della costruzione (Sc) (art. 17);
- Superficie utile lorda della costruzione (Sul) (art. 18);
- Superficie utile netta della costruzione (Sun) (art. 19);
- Volume della costruzione (V) (art. 20);
- Superficie fondiaria (Sf) (art. 21);
- Superficie territoriale (St) (art. 22);
- Rapporto di copertura (Rc) (art. 23);
- Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) (art. 24);
- Indice di densità edilizia fondiaria (If) (art. 25)
- Indice di densità edilizia territoriale (It) (art. 26).

Capacità insediativa residenziale teorica

Si definisce capacità insediativa teorica la quantità di popolazione teorica insediabile nell'edificio oggetto dell'intervento in ragione delle sue caratteristiche quantitative, tipologiche e di destinazione d'uso.

Ai fini del calcolo della capacità insediativa teorica, nel rispetto delle prescrizioni di cui all'Art. 20 della L.R. n. 56/77, per ogni unità di popolazione corrispondono mediamente le seguenti dotazioni di volume e di superficie utile:

a) per gli interventi ad esclusiva destinazione residenziale:

mc. 75/ab. o 25 mq./ab;

b) per interventi a destinazione mista in aree residenziali:

mc. 90/ab. o 30 mq./ab.

Le dotazioni medie stabilite sono così precisate in relazione al tipo di intervento ed alle caratteristiche tipologiche per destinazioni esclusivamente residenziali:

a) interventi di nuova costruzione

1- Casa pluripiano plurifamiliare: mc. 75/ab. mq. 25/ab.

2- Casa isolata mono-bifamiliare: mc. 90/ab. mq. 30/ab.

3- Casa in linea o a schiera: mc. 90/ab. mq. 30/ab.

b) interventi di ampliamento: mc. 105/ab. mq. 35/ab.

c) intervento di restauro, risanamento

conservativo e ristrutturazione edilizia: mc. 120/ab. mq. 40/ab.

Dette superfici e volumi sono utilizzati per il calcolo della C.I.R.T. all'interno delle schede di normativa del presente P.R.G.C.

ART. 5 - DISTANZE ED ALTEZZE

1) Distanze tra i fabbricati (D)

Le distanze fra i fabbricati (D) sono regolate dall' art. 9 del D.I. 2/4/1968 ed in particolare:

a) aree di cui all' art. 24 della L.R. n° 56 per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico artistico od ambientale.

Per gli ampliamenti concessi nelle aree degli insediamenti di carattere ambientale documentario valgono le distanze stabilite dalle Norme del Codice Civile.

b) Edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Nelle aree di espansione è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all' altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, specificatamente motivate, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati od esecutivi con previsioni planivolumetriche.

In caso di pareti cieche ai confini del lotto oggetto di intervento edilizio che abbiano una larghezza di fronte superiore a 7 metri lineari od un' altezza superiore a mt. 5 è obbligatorio l' accostamento del nuovo edificio.

E' comunque obbligatorio l' accostamento in caso di presenza di edifici in linea ed a schiera che presentino pareti cieche.

Al fine di consentire la migliore utilizzazione delle disponibilità edificatorie del piano, il Comune può procedere con proprie deliberazioni alla delimitazione di comparti costituenti unità d' intervento per l' edificazione a confine soprattutto quando il rispetto delle distanze del presente articolo rendesse alcuni lotti inedificabili o sottoutilizzati.

La presenza di strade interposte fra edifici non esclude il rispetto delle distanze di cui al presente articolo fatto salvo l' edificazione in allineamento verticale e/o orizzontale di edifici preesistenti a distanze inferiori.

L' ampliamento planimetrico in allineamento a distanza inferiore a quella prescritta non può superare la larghezza del fabbricato preesistente, con un massimo di ml 7,50.

2) Distanze dai confini (Dc)

Le distanze dai confini sono quelle in ml. 5,00, salvo distanze diverse indicate da prescrizioni planimetriche di ampliamenti o nuovi edifici comunque non inferiore a m. 1,50.

Tale distanza é riducibile qualora si stipuli con il Comune un atto di vincolo fra i confinanti che mantenga inalterata la distanza tra i fabbricati, nel rispetto del punto precedente del presente articolo, con un minimo di m. 10. E' comunque ammessa la costruzione a confine quando siano rispettate le seguenti condizioni:

- vincolo legale tra i confinanti che sancisca l'impegno a costruire su progetto unitario da attuarsi anche in tempi diversi;
- lungo i frontespizi di costruzione a confine preesistenti limitatamente ad una lunghezza di m. 15,00.

Nelle aree di cui all' Art. 24 della L.R. n° 56/77, la distanza minima dai confini è quella in atto per le operazioni di risanamento conservativo; in assenza di volumi edificati preesistenti e per le eventuali nuove costruzioni, la distanza minima dai confini é quella sopraindicata con le eccezioni descritte.

Tutti gli edifici esistenti a distanze non conformi alle presenti norme sono ammesse sopraelevazioni in allineamento alla distanza preesistente purché limitati agli interventi di cui all'art. 33 comma 7, L.R. n. 56/77 e all'art. 9 Legge 28-01-77 n. 10.

Sono fatte salve le eccezioni ammesse per la costruzione di fabbricati accessori alla residenza di cui alle presenti Norme di Attuazione e quelle eventualmente contenute nelle aree con specificazioni planovolumetriche presenti in Piani Esecutivi approvati.

3) Distanze dalle strade (Ds)

Le distanze dalle strade vengono misurate dai "cigli stradali" secondo i disposti dal D.M. 1/4/68 n° 1404 e l' Art. 27 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

Tutti gli interventi edificatori ai lati della viabilità esistente e di progetto dovranno comunque ed in ogni caso rispettare le distanze dai cigli stradali stabiliti dal Nuovo Codice della Strada di cui al D.L. 30.04.1992 n. 285, integrato con D.L. 10.09.1993 n. 360 e con D.P.R. 16.12.1992 n. 495 integrato con D.P.R. 26.04.1993 n. 147, nonché alle limitazioni di cui al D.M. 1.04.1968 n. 1404. ad eccezione degli ampliamenti consentiti in allineamento ai fabbricati esistenti o delle indicazioni specifiche date da Piani Esecutivi già approvati.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G. CAPO I - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

ART. 6 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale si attua mediante:

- a) Programma Pluriennale di Attuazione
- b) Strumento Urbanistico Esecutivo
- c) Intervento diretto.

ART. 7 - PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE

Il P.P.A. viene redatto ai sensi dell' art. 13 della legge 28/1/1977 n° 10 ed in conformità alle prescrizioni degli articoli 33 - 34 - 35 - 36 e 37 della L.R. n° 56 e successive modificazioni ed integrazioni ed ha il compito di promuovere e coordinare gli interventi pubblici e privati in coerenza con la programmazione ed il bilancio comunale.

Il contenuto del P.P.A. è stabilito dall' art. 34 della L.R. n. 56.

Il P.P.A. fissa inoltre i tempi e termini entro i quali i proprietari, singolarmente o riuniti in Consorzio, devono presentare l' istanza di concessione agli effetti dell' art. 13, comma 6, della legge 28/1/77 n° 10.

La concessione relativa agli interventi non subordinati all' approvazione del P.P.A., semprechè non in contrasto con le prescrizioni di Piano Regolatore Generale, sono quelli descritti agli artt. 33 e 91/quinques della L.R. n° 56/77 e dall' art. 9 della legge 28/1/77 n° 10.

L' obbligatorietà della redazione del P.P.A. è stabilita dalla Regione Piemonte, secondo i criteri descritti all' art. 36 della L.R. n° 56/77 in caso di non obbligatorietà la sua redazione ha carattere facoltativo.

ART. 8 - STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO

Gli strumenti urbanistici esecutivi sono quelli definiti dall' art. 32 della L.R. n° 56 e successive modificazioni ed integrazioni.

Quelli di iniziativa comunale sono:

- a) i Piani Particolareggiati di cui agli artt. 13 e seguenti della Legge 17-8-1942 n. 1150 e successive modificazioni e gli artt. 36 - 39 - 40 della L.R. n. 56;
- b) i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della Legge 22 - 10-1971 n. 865;
- c) i piani delle aree da destinare ad edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18-4-1962 n. 167 e successive modificazioni;
- d) i Piani di Recupero di cui all'art. 28 della Legge 5-8-1978 n. 457 nei casi stabiliti al comma 5 della stessa;
- e) i piani tecnici di opere ed attrezzature di cui all'art. 47 della L.R. n. 56.

Gli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata sono:

- a) i Piani Esecutivi Convenzionati Obbligatorie o di libera iniziativa di cui agli artt. 43 - 44 - 45, della L.R. n. 56;
- b) i Piani di Recupero di cui agli artt. 28 - 30 della Legge 5-8-1973 n. 457.

Ogni variazione introdotta dalla Legislazione Nazionale e Regionale riguardante la caratteristica e natura degli strumenti urbanistici esecutivi, gli elaborati, le procedure e le modalità di gestione, verrà contemporaneamente recepita dalle presenti Norme di Attuazione.

ART. 9 - INTERVENTO DIRETTO

Ogni intervento diretto é subordinato al rilascio di specifica concessione od autorizzazione.

In tutte le zone del territorio dove il rilascio della concessione non é subordinata all' approvazione di strumenti urbanistici esecutivi si applica l'intervento diretto.

Nelle zone dove il rilascio della concessione é subordinato all' approvazione degli strumenti esecutivi, l'intervento diretto si applica successivamente all' approvazione di questo.

E' subordinata a concessione da parte del Sindaco ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale (Art. 1 Legge 28-1-77 n°10).

L'intervento diretto può essere attuato da operatori pubblici, Comune incluso e da privati alle condizioni previste dalle seguenti norme.

Costituiscono intervento diretto anche le autorizzazioni di cui all'Art. 56 della L.R. n. 56/77.

CAPO II - MODALITA' DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

ART. 10 - STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

L'Art. 32 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. indica gli strumenti urbanistici esecutivi di possibile utilizzazione ed individuazione.

Le modalità di formazione e le procedure amministrative di approvazione dei rispettivi strumenti, sono indicati dai successivi articoli della stessa L.R. n. 56/77 e s.m.i. e ad essi le presenti N. di A. rinviano.

Il Piano Tecnico Esecutivo di Riassetto Idrogeologico indicato nelle presenti N. di A., viene assimilato ai Piani Tecnici Esecutivi delle opere pubbliche di cui all'Art. 47 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

CAPO III - INTERVENTO DIRETTO

ART. 11 - MODALITA' DELL'INTERVENTO DIRETTO

Nelle zone dove l'intervento diretto é subordinato all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi, il rilascio della concessione é subordinato alle condizioni previste dalle convenzioni di cui all'Art. 35 della Legge 22-10-1971 n. 865 per i Piani di Edilizia Economica e Popolare e delle convenzioni di cui all'Art. 45 della L.R. n. 56/77 per tutti gli altri Piani Esecutivi.

Il rilascio della Concessione Edilizia e di autorizzazione edilizia é normato dall'art. 8 del Regolamento Edilizio.

ART. 12 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI

Le aree utilizzate per il calcolo dei volumi e superfici secondo gli indici di progetto, non possono essere utilizzate nuovamente per successive richieste di altre concessioni ad edificare sulle stesse, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree a diversa destinazione di zona o d'uso, nonché fra aree non contermini, ad eccezione delle aree destinate ad attività agricola.

ART. 13 - CONVENZIONE DI CUI AGLI INTERVENTI DIRETTI

Le convenzioni da stipulare ai fini dell'applicazione dell'art. 7 della legge 28/1/77 n° 10 in sede di rilascio della concessione deve adeguarsi alla convenzione tipo predisposta dalla Regione e contenere gli elementi di cui all'art. 49 della L.R. n° 56/77.

CAPO IV - URBANIZZAZIONI

ART. 14 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed indotta, sono quelle indicate all'art. 4, commi 3 - 4 - 5 delle presenti Norme.

Sono considerate opere di urbanizzazione anche le opere necessarie ad allacciare una zona ai pubblici servizi.

ART. 15 - DESTINAZIONE D' USO

Le destinazioni d' uso dei suoli e degli edifici, nonché di parte dei medesimi, deve essere indicato dagli strumenti urbanistici esecutivi e negli atti di ogni singola concessione e deve rispettare tutte le prescrizioni delle presenti norme.

L' impegno a rispettare le destinazioni d' uso è incluso in tutte le convenzioni e negli atti d' obbligo a cui è subordinata la concessione.

Non può essere rilasciata autorizzazione alla usabilità per le costruzioni utilizzate con destinazione d' uso diversa da quella prevista dalla concessione.

In caso di abusivo mutamento della destinazione viene revocata la autorizzazione salvo le ulteriori sanzioni amministrative e penali previste dalle leggi.

Non può essere rilasciata licenza di esercizio per quelle attività da insediare in locali che avessero ottenuto licenza edilizia o concessione per una diversa destinazione d'uso.

In caso di abusivo mutamento delle destinazioni d' uso saranno revocate le relative licenze di esercizio commerciale.

ART. 16 - FABBRICATI ACCESSORI ALLA RESIDENZA

I fabbricati accessori alla residenza hanno la funzione di assolvere a fabbisogni ed esigenze connesse alla residenza aventi le seguenti principali destinazioni d'uso:

- autorimesse
- laboratori familiari a carattere non produttivo
- depositi e ricovero attrezzi vari
- ricoveri per l'allevamento di animali domestici e da cortile.

Tali fabbricati pur concorrendo alla formazione di superficie coperta non costituiscono volume, né superficie lorda alle seguenti condizioni:

- essere al servizio di residenze sprovviste di autorimesse all'interno dello stesso lotto di pertinenza
- non superare il numero di due autorimesse e la superficie lorda complessiva di mq. 50 (comprensiva di autorimesse e di altri fabbricati accessori) per ogni alloggio;
- essere contenute nei limiti dimensionali sotto riportati.

Nelle aree libere degli insediamenti di carattere ambientale e documentario, i fabbricati di cui al presente articolo non sono consentiti se non previsti in strumenti urbanistici esecutivi.

I fabbricati di cui al presente articolo possono essere realizzati a confine accostandosi prioritariamente a pareti cieche eventualmente preesistenti o lungo i confini con proprietà pubbliche, eliminando dal fondo ogni altro corpo basso ed inoltre non possono coesistere sullo stesso lotto.

A confine l'altezza massima consentita all'estradosso della copertura è di metri 2,50; da detta altezza parte la pendenza della falda inclinata.

Le prescrizioni da osservare nella realizzazione dei fabbricati di cui al presente articolo sono:

a) Autorimesse:

- la dimensione di ciascuna autorimessa non può eccedere 15 mq. lordi;
- realizzazione in muratura con esclusione prefabbricati di lamiera, quelle già esistenti possono subire interventi di adeguamento alle presenti norme;
- nel caso in cui siano al servizio di edifici esistenti la loro realizzazione dovrà prioritariamente avvenire sotto od addossata all'edificio principale con adeguata copertura di raccordo a quella dell'edificio preesistente;

- eliminare ogni altro corpo basso o volume staccato dal corpo principale;
- se previsti all'interno di interventi diretti di nuova costruzione posti in parte organicamente inserite;
- in caso di strumenti urbanistici esecutivi possono essere previsti in parti interrato o seminterrato dell'edificio principale o staccato da esso.

Per tali fabbricati è richiesta la concessione semplice.

b) Laboratori familiari a carattere non produttivo, depositi e ricovero attrezzi vari, ricoveri per l'allevamento di animali domestici e da cortile:

- non superare il numero di uno eliminandone altri eventualmente esistenti;
- essere accostato all'edificio principale o ad altri esistenti a confine;
- nelle aree agricole dovrà essere al servizio di colture od attività zootecniche attive od in progetto e comunque realizzati all'interno del lotto di pertinenza della residenza di cui è posto a servizio.

Per tutti i fabbricati di cui al presente articolo il manto di copertura dovrà essere realizzato con la stessa tipologia del fabbricato principale, con falde inclinate con pendenza adeguata alla tipologia del materiale utilizzato, con la esclusione di coperture piane.

Ai fini dello scomputo volumetrico l'altezza minima all'estradosso della copertura non deve superare i ml 2,50 e l'altezza massima misurata all'estradosso del colmo non superare ml 3,50.

Salvo diverso accordo tra confinanti, come indicato all'articolo 5, paragrafo 2) delle presenti norme, a confine è consentita esclusivamente la costruzione del fabbricato accessorio non computabile ai fini volumetrici e nei limiti di superficie consentita.

ART. 17- COLTIVAZIONE DI CAVE E TORBIERE

L'attività di coltivazione di cave e torbiere nel territorio comunale è regolata dalla L.R. 22/11/78 n° 69 "Coltivazione di cave e torbiere".

Ai fini dell'evidenziazione dei criteri per il rilascio dell'autorizzazione ai sensi dell'art. 7 di detta legge, l'Amministrazione Comunale potrà provvedere ad approntare uno studio sull'idoneità estrattiva del territorio.

Detto piano comprenderà:

- a) le aree in cui è possibile effettuare estrazioni, il tipo e la quantità estraibile, tenuto conto della modifica del suolo, della economia della zona e di quella regionale;
- b) le modalità e le tecniche di estrazione, gli interventi e le condizioni di ripristino dell'aree a fine estrazione, tenuto conto delle condizioni idrogeologiche con particolare riferimento alla stabilità delle aree interessate, della salubrità della zona circostante, dell'ambiente, del paesaggio;
- c) gli impegni e le garanzie che il richiedente deve assumere relativamente al complesso dell'organizzazione produttiva ed al ripristino della zona al termine dell'estrazione;
- d) altri eventuali preminenti interessi generali.

Non sono considerate cave gli sbancamenti e/o sistemazioni agrarie che prevedono abbassamenti del piano naturale di campagna inferiori a 50 cm.

Comunque ed in ogni caso tutti i progetti devono essere verificati per il rispetto della L.R. n. 40/2000.

ART. 18 - INQUINAMENTO

La tutela delle acque dall'inquinamento è regolata dalle norme previste dalle seguenti leggi:

Legge 10 maggio 1976 n° 319 - Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento.

Decreto legge 10 agosto 1976 n° 544 - Proroga del termine di cui agli articoli 15 - 17 e 18 della legge 10 maggio 1976 n° 319, recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento.

Legge 8 ottobre 1976 n° 690 - Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 10 agosto 1976 n° 544 concernente proroga dei termini di cui agli articoli 15 - 17 e 18

della legge 10 maggio 1976 n° 319 recante norme per la tutela delle acque dall' inquinamento.

Delibera del Ministero dei Lavori Pubblici concernente i criteri, le metodologie e le norme tecniche generali di cui all' art. 2, lettera b) - e) della legge 10 maggio 1976 n° 319, recante norme per la tutela delle acque dall' inquinamento.

Comunicato dal Ministero dei Lavori Pubblici (Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall' inquinamento).

Criteri per la determinazione della somma di cui all' art. 18 della legge 10 maggio 1976 n° 319 recante norme per la tutela delle acque dall' inquinamento.

Decreto del Presidente della Repubblica 24 maggio 1977.

Formule tipo per la determinazione del canone e l' applicazione della tariffa di cui all' art. 16 della legge 10 maggio 1976 n° 319, recante norme per la tutela delle acque dall' inquinamento e penalità per l' omessa, infedele o ritardata denuncia o per l' omesso e ritardato pagamento.

Decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977 n° 616 Attuazione della delega di cui all' art. 1 della legge 22 luglio 1975 n° 382.

Comunicato del Ministero dei Lavori Pubblici (Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dell'inquinamento-Nuovi criteri per la determinazione della somma di cui all'art. 18 della Legge 10 maggio 1976, n. 319 recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento).

In particolare ai sensi dell' art. 104 del Decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977 n° 616, al Comune sono attribuite le funzioni amministrative concernenti: il controllo dell' inquinamento atmosferico proveniente da impianti termici il controllo, in sede di circolazione dell' inquinamento atmosferico o acustico prodotto da auto e motoveicoli; la rilevazione, il controllo, la disciplina integrativa e la prevenzione delle emissioni sonore.

Poiché lo stesso decreto attribuisce a Stato , Regioni e Province il controllo e la prevenzione su tutte le rimanenti forme di inquinamento, l' Amministrazione Comunale segnalerà agli organi ed uffici competenti tutti i casi d' inquinamento e di potenziale inquinamento di cui verrà a conoscenza, anche attraverso organismi di partecipazione di base.

Eventuali Leggi Nazionali e Regionali emanate successivamente all'approvazione del P.R.G.C., si intendono automaticamente incluse nelle presenti Norme di Attuazione.

ART. 19 - FASCE DI RISPETTO RELATIVE ALLA VIABILITA' EXTRAURBANA, AL CIMITERO, ALLA FERROVIA, ALLE INDUSTRIE, AGLI IMPIANTI ED ATTIVITA' NOCIVE ED INQUINANTI DI CUI ALL'ART. 20 DELLE PRESENTI NORME DI ATTUAZIONE - CN3

Le aree comprese nelle fasce di rispetto relative alla viabilità extraurbana, ai cimiteri, alla ferrovia, alle industrie, agli impianti ed attività nocive ed inquinanti sono individuate ai sensi dell' Art. 27 della L.R. n° 56 e dai relativi riferimenti legislativi in materia.

Le fasce di rispetto sono di norma indicate e segnalate graficamente nella Tavola dell'azzoneamento delle aree extraurbane.

Nelle fasce di rispetto è fatto divieto di nuove costruzioni ad uso residenziale e per usi produttivi, industriali, artigianali, commerciali, turistici ed agricoli; sono unicamente ammesse destinazioni a:

percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione allo stato di natura o delle coltivazioni agricole.

La fascia di rispetto della ferrovia, dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia, salvo distanze inferiori autorizzate dall'Amministrazione delle FF.SS. viene individuata in ml. 30 ai sensi del D.P.R. 11-07-1980, n. 753. Nell'ambito delle aree ferroviarie e delle relative fasce di rispetto sono consentiti gli interventi delle Ferrovie dello Stato.

Agli edifici esistenti compresi nelle fasce di rispetto sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione;

gli ampliamenti eventualmente consentiti dovranno essere realizzati dalla parte opposta della infrastruttura da salvaguardare.

A titolo precario, nelle fasce di rispetto stradali, possono essere rilasciate concessioni per la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante a condizione che risultino intervallati per un tratto di strada non inferiore a 2,5 km. tenendo conto anche di eventuali impianti esistenti lungo la strada ricadente sul territorio comunale dei comuni confinanti, e a condizione che vengano installati ad una distanza non inferiore a 150 m. da curve o dossi, se esterni alle aree urbane.

La concessione è soggetta alla corresponsione di entrambi i contributi di cui all' Art. 3 della Legge 28/1/77 n° 10.

Nelle zone di rispetto dei cimiteri indicate in planimetria non sono ammesse nuove costruzioni né l' ampliamento di quelle esistenti; sono tuttavia ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria e le ristrutturazioni, senza aumento di volume, degli edifici esistenti oltre che la realizzazione di parcheggi, parchi pubblici (entrambi se indicati in planimetria di piano) o di colture arboree industriali.

Le parti delle zone di rispetto dei cimiteri comprese nelle "Aree per insediamenti residenziali" di cui al Capo II e nelle "Aree per attività produttive" di cui al Capo III, da comprendere nella applicazione degli indici edificatori ed ancorché vincolati al rispetto delle norme di cui al comma precedente, possono essere sistemate come aree accessorie alle attività e funzioni di cui costituiscono pertinenza per la realizzazione di: percorsi interni carrai e pedonali, aree a servizi (parcheggi ed aree verdi), recinzioni, reti tecnologiche fuori ed entro terra.

Le fasce di rispetto delle porcilaie esistenti o di progetto sono determinate in 100 m. e 150 m. per le parti sottovento ai venti dominanti.

All' interno di queste fasce di rispetto, attorno all' impianto, deve essere realizzata una fascia piantumata fitta e di alto fusto con una larghezza non inferiore a 35 m. e 60 m. per le parti sottovento con qualità della essenza concordata con l'Amministrazione Comunale.

Nelle aree comprese dalle fasce di rispetto delle porcilaie non è consentita alcuna realizzazione di edifici residenziali anche di tipo rurale.

Dette limitazioni e vincoli vengono attuati e richiesti per le aziende zootecniche che superano 25 suini determinato anche in seguito a successivi ampliamenti.

Vengono stabilite fasce di rispetto di 100 m. con l' obbligo di quelle precedenti anche per le aziende zootecniche con allevamenti superiori alle seguenti dimensioni:

allevamento di bovini all' ingrasso	50 capi
" vacche da latte	25 capi

Per gli allevamenti ovicoli superiori a 500 capi valgono le norme relative alle porcilaie.

Per aziende zootecniche con allevamenti di altro tipo, il Sindaco ha la facoltà di richiedere fasce di rispetto o altre prescrizioni in relazione alla natura e dimensione dell' allevamento stesso.

Lo scolo dei liquami dovrà avvenire previo trattamento e depurazione con appositi impianti le cui caratteristiche sono precisate dalla Legge 10/9/76 n° 319 e dalle Leggi Regionali.

Il deposito sul terreno dei rifiuti solidi dovrà avvenire a mezzo di appositi contenitori e strutture.

Sono preferibili impianti a recupero di biogas per usi energetici.

In corrispondenza delle intersezioni stradali, soggette a fasce di rispetto, per un'area definita da un raggio di m. 20 a partire dall'angolo interno, non sono consentite colture che superano l'altezza di m. 1,00.

Le aree con superficie fondiaria superiore a 5.000 mq a destinazione artigianali ed industriali lungo i confini con aree a destinazione diversa da quella produttiva devono essere riservate fasce di rispetto inedificate all'interno del lotto di competenza artigianale-industriale di profondità non inferiore a mt. 10 dal confine medesimo: dette fasce di rispetto devono essere opportunamente piantumate.

Fasce di rispetto di profondità superiore potranno essere prescritte, d'intesa con l'ASL competente, per particolari tipi di attività produttive.

TITOLO III - PREVISIONI DEL P.R.G.

CAPO I - CLASSIFICAZIONI DEL TERRITORIO COMUNALE

ART. 20 - NATURA DELLE CLASSI DI IDONEITÀ GEOMORFOLOGICA ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale individua le porzioni di territorio in cui, per caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e geotecniche del territorio è presente una omogenea pericolosità, indipendentemente dall'utilizzo antropico.

A ciascuna di tali zone corrisponde una diversa classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica, ai sensi della Circ. P.G.R. n.7/LAP del 8/5/96, di cui agli articoli seguenti, nei quali vengono dettate le norme inerenti le singole classi individuate.

Le zone omogenee relative a ciascuna classe sono rappresentate sui seguenti elaborati grafici, che fanno parte integrante delle Norme Tecniche di Attuazione:

- Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica dell'intero territorio comunale, a scala 1:5.000
- Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica del territorio urbanizzato, a scala 1:2.000

In ogni caso per le aree rappresentate in entrambe le carte, valgono i riferimenti normativi e le delimitazioni della cartografia a scala maggiore.

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

Normativa nazionale e regionale vigente a carattere geologico

In ciascuna classe permane l'efficacia di tutte le norme vigenti, nazionali e regionali, di carattere geologico, geotecnico, idrogeologico e idraulico; in particolare dovranno pertanto essere sempre osservate:

- le disposizioni di cui al D.M. 11/3/88 "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 ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione";
- per le aree soggette a vincolo idrogeologico, di cui al R.D. 30/12/23 n.3267 e al R.D. 13/2/33 n.215, le disposizioni di cui alla L.R. n.45 del 9/8/89 "Nuove norme per interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici";
- tutte le norme di carattere geologico, geotecnico e idrogeologico presenti nella L.R. n.56/77 e sue successive modificazioni e integrazioni e nella Circ. P.G.R. del 18/7/1989, n.16/URE;
- la normativa relativa alla regolamentazione dell'attività estrattiva, e in particolare la L.R. 22/11/78 n.69 e il R.D. 29/7/27 n.1443;
- le disposizioni previste dal R.D. 25/7/04 n.523 "Testo unico delle disposizioni di legge sulle opere idrauliche" e dalla Circ. P.G.R. n.14/LAP/PET dell'8/10/98;
- le norme per la tutela ambientale delle aree demaniali dei fiumi, dei laghi e delle acque pubbliche disposte dalla L. 5/1/94 n.37;

– le disposizioni di cui al “Piano Stralcio per l’Assetto Idrogeologico per il Bacino Idrografico di rilievo nazionale del fiume Po” (PAI) approvato con D.P.C.M. 24/05/2001, pubblicato su G.U. n.183 del 08/08/2001;

– i disposti di cui agli art. 915, 916, 917 del CC e in genere tutte le norme relative al mantenimento del territorio in condizioni di sicurezza nei riguardi della pubblica e privata incolumità;

– le disposizioni riguardanti le aree di salvaguardia delle opere di captazione ad uso idropotabile, ai sensi del D.P.R. n.236 del 24/5/88 "Attuazione della direttiva CEE n.80/778 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano, ai sensi dell'art.15 della legge 16 Aprile 1987, n.183", così come modificato dall’Art.21 del D.L. n.152 dell’11/5/99.

– i disposti contenuti nell’Ordinanza del P.C.M. n 3274 del 30 marzo 2003 “Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e normative tecniche per le costruzioni in zona sismica”.

ART. 21 - INDAGINI GEOLOGICHE E GEOTECNICHE A CORREDO DEI PROGETTI DI OPERE PUBBLICHE E PRIVATE

I progetti di opere pubbliche e private da realizzarsi sul territorio comunale devono essere corredati già in fase istruttoria da indagini geotecniche e, ove richiesto, geologiche, redatte ai sensi del D.M. 11 marzo 1988, n.47 e delle relative Istruzioni Applicative di cui alla Circ. LL.PP. del 24 settembre 1988 n.30483. I risultati delle indagini, degli studi e dei calcoli geotecnici devono essere esposti in una «Relazione geotecnica», che sarà parte integrante degli atti progettuali e firmata da professionisti abilitati.

Nei casi in cui il D.M. 11 marzo 1988 prescrive uno studio geologico, deve essere redatta anche una «Relazione geologica», che farà parte integrante degli atti progettuali e sarà firmata da professionisti abilitati.

Relazione geotecnica e relazione geologica devono essere reciprocamente coerenti; a tale riguardo la relazione geotecnica deve fare esplicito riferimento alla relazione geologica e viceversa. Le eventuali indicazioni di carattere geologico tecnico comprese nella "Relazione geologica" non possono sostituire la "Relazione geotecnica" vera e propria.

Ai sensi del D.M. 11 marzo 1988, comma 8 del punto A2 e comma 4 del punto C3, nel caso di costruzioni e opere di modesto rilievo in rapporto alla stabilità dell'insieme operaterreno e ricadenti in aree già note, la caratterizzazione geotecnica del sottosuolo può essere ottenuta anche semplicemente attraverso una raccolta di notizie e dati sui quali possa responsabilmente essere basata la progettazione. In questo caso i calcoli geotecnici di stabilità e la valutazione degli spostamenti possono essere omessi, ma l'idoneità delle soluzioni progettuali adottate deve essere sempre motivata nell'ambito del progetto, mediante apposita relazione, in cui vengano specificate le fonti dalle quali si è pervenuti alla caratterizzazione fisico-meccanica del sottosuolo.

Nelle aree appartenenti alle Classi 2 e 3, nonché in quelle soggette a vincolo idrogeologico ai sensi della L.R.n.45/89, è sempre prescritta la relazione geologica, in ottemperanza al dettato del punto B5, secondo comma, del D.M. 11 marzo 1988; essa deve confermare esplicitamente la situazione di pericolosità indicata sulla Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica e dell'Idoneità all'Utilizzazione Urbanistica e relativa all'area oggetto di trasformazione o, eventualmente, indicare variazioni in aumento o diminuzione di tale pericolosità sopravvenute nel tempo o non individuate a scala di P.R.G., valutare le conseguenti situazioni di rischio connesse con l'opera in progetto e l'idoneità della stessa al superamento del rischio. Va comunque precisato che un'eventuale valutazione di pericolosità inferiore a quella individuata dal Piano Regolatore non può peraltro produrre una declassazione dell'area se non attraverso un'apposita procedura di variante.

Nelle aree appartenenti alle classi 2 e 3, a causa della peculiarità delle problematiche e per la disomogeneità dei terreni, non può essere ammessa la deroga di cui al comma 8 del

punto A2 e al comma 4 del punto C3 del D.M. 11 marzo 1988, salvo che per opere di modestissimo rilievo in rapporto alla stabilità opera-terreno e alle eventuali dinamiche geomorfologiche.

In ogni caso, in aree di qualsiasi classe, non possono essere considerate opere di modesto rilievo geotecnico: le fondazioni indirette e i consolidamenti fondali, gli scavi e le opere di sostegno di altezza superiore ai 2 m, i manufatti in materiali sciolti, le gallerie e i manufatti sotterranei, le sistemazioni dei pendii in frana o dissestati, le discariche e le colmate, gli emungimenti di falde idriche, il consolidamento di terreni, gli ancoraggi in terreni e rocce, le opere su grandi aree ai sensi del punto H del D.M. 11 marzo 1988, comprendendo in esse anche le sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua.

Per i contenuti della relazione geotecnica e geologica si deve fare riferimento a quelli previsti dal D.M. 11 marzo 1988, e alle relative istruzioni applicative di cui alla Circ. Min. LL.PP. 24/9/88 n.30483, nonché a quelli esplicitamente previsti dalle presenti norme.

Ai sensi del D.M. 11/3/88, punto B5, commi 3 e 4 la relazione geologica, ove obbligatoria, "deve sempre comprendere ed illustrare la situazione litostratigrafica locale, con definizione della natura e dell'origine dei litotipi, del loro stato di alterazione e fratturazione e della loro degradabilità, i lineamenti geomorfologici della zona, nonché gli eventuali processi geomorfici e i dissesti in atto e potenziali; deve precisare inoltre i caratteri geologico-strutturali generali, la geometria e le caratteristiche delle superfici di discontinuità e fornire lo schema della circolazione idrica superficiale e sotterranea. La relazione geotecnica deve comprendere e illustrare la localizzazione dell'area interessata dalle opere, i criteri di programmazione ed i risultati delle indagini in sito e in laboratorio e le tecniche adottate, nonché le scelte dei parametri geotecnici di progetto, riferiti alle caratteristiche della costruenda opera ed il programma di eventuali ulteriori indagini, che si raccomandano per la eventuale fase esecutiva."

Le relazioni geologiche e geotecniche non possono in nessun caso essere sostituite dalla "Relazione geologico-tecnica delle aree interessate da nuovi insediamenti o opere pubbliche di particolare importanza" (Art.14, punto 2b della L.R.n.56/77) allegata al Progetto Definitivo del P.R.G.C., che riguarda l'idoneità dell'area all'utilizzazione urbanistica, ma non è riferita ad un progetto specifico con proprie e peculiari interazioni opera-terreno.

Per quanto riguarda le indagini sulla stabilità dei versanti e, in particolare, per le zone soggette a Vincolo Idrogeologico ai sensi della L.R.n.45/89, i contenuti dello studio geologico e geotecnico devono fare riferimento anche a quelli previsti dalla stessa L.R. n.45 del 9/8/89 e relative Circolari esplicative e applicative.

Per quanto riguarda le indagini sui corsi d'acqua, esse devono contemplare anche una "Relazione idrologica e idrogeologica" che partendo dai dati meteorologici, da quelli morfometrici, geologici e geomorfologici del bacino, giunga ad una valutazione delle massime piene e del relativo trasporto solido, mentre la relazione tecnica del progetto di regimazione deve essere corredata da "Relazione idraulica" che dimostri la compatibilità delle opere previste con gli episodi di massima piena ipotizzati.

Per quanto concerne le opere di attraversamento dei corsi d'acqua con alveo di proprietà demaniale e relativi rilevati di accesso, le indagini geomorfologiche e idrauliche devono essere condotte in conformità alle prescrizioni della Deliberazione dell'Autorità di Bacino del F.Po n.2/99 dell'11/05/99.

Per quanto riguarda le aree immediatamente limitrofe alla sponda lacustre la progettazione e l'esecuzione delle opere dovranno essere condotte tenendo obbligatoriamente conto anche dei seguenti aspetti:

- della presenza di una zona perennemente satura, delle oscillazioni del livello lacustre e dei relativi effetti sui terreni e sulla circolazione idrica, sia in occasione di fenomeni di piena che in corrispondenza ad eventi di magra;
- del profilo della superficie topografica subaerea e della fascia subacquea;
- della stabilità del pendio subaereo e subacqueo nella situazione naturale e in quella modificata dalle opere e dai lavori;

- dell'energia del moto ondoso e dell'eventuale materiale flottante, alle varie quote di livello lacustre.

ART. 22 – NORME GENERALI DI CARATTERE IDROGEOLOGICO

Su tutto il territorio comunale:

- non sono ammessi prelievi non autorizzati di acque superficiali o sotterranee;
- non sono ammessi scarichi non autorizzati di acque o reflui nei corpi idrici superficiali;
- non sono ammesse dispersioni non autorizzate di acque o reflui sul suolo o nel sottosuolo;
- non sono ammessi stoccaggi non autorizzati di rifiuti, ivi compresi i materiali inerti provenienti da demolizioni e scavi;
- è sempre ammessa la demolizione di edifici e strutture;
- gli innalzamenti artificiali del piano campagna dovranno essere realizzati previa asportazione della vegetazione e recupero dello strato di terreno agrario, in modo tale da consentire il regolare deflusso e drenaggio delle acque anche nelle aree circostanti, e con valutazione degli eventuali cedimenti provocati.

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

- salvo che per opere di attraversamento viabilistico non è consentita la copertura dei corsi d'acqua naturali ed è in ogni caso vietata l'edificazione al di sopra dei tratti coperti, anche nel caso di pertinenze ed accessori;
- non sono ammesse occlusioni parziali o totali dei corsi d'acqua, incluse le zone di testata, tramite riporti o scarti vegetali;
- non sono ammessi manufatti in materiali sciolti che non siano sostenuti da adeguate opere di sostegno e protezione, atte anche a sopportare eventi alluvionali e quindi a non essere scalzate al piede o aggirate dall'acqua di piena;
- non sono ammesse difese spondali su una sola sponda o regimazioni di fondo parziali di un corso d'acqua salvo nel caso in cui sia dimostrato che tali opere non peggioreranno la situazione idraulica o idrogeologica sulla sponda opposta o immediatamente a valle o a monte dell'intervento;
- gli interventi di sistemazione idraulica e di attraversamento dei corsi d'acqua dovranno tener conto di episodi alluvionali a tempi di ritorno di 200 anni per le fasce spondali del T. Strona e di 100 anni per i restanti corsi d'acqua minori, fatte salve le indicazioni dell'Autorità Idraulica competente oltre che le eventuali prescrizioni specifiche della normativa vigente;
- le nuove opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti in maniera tale che la sezione di deflusso ottenuta non vada in alcun modo a ridurre l'ampiezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera;
- non sono ammesse recinzioni, muri di cinta o altri manufatti attraverso e lungo gli alvei e le fasce spondali dei corsi d'acqua che non consentano il regolare deflusso delle acque con portate di massima piena; nel caso di corsi d'acqua demaniali dovranno essere assicurate alle stesse condizioni anche la percorribilità pedonale parallelamente agli alvei e l'accesso alle opere di difesa idraulica;
- sulle fasce spondali di tutti i corsi d'acqua non sono ammessi accumuli neppure temporanei di scarti vegetali provenienti dalle pratiche agrarie e dalla manutenzione di parchi e giardini.

Lungo i versanti e le zone acclivi:

- non sono ammesse opere di raccolta e canalizzazione delle acque ruscellanti che producano concentrazioni delle stesse su terreni erodibili;

- non sono ammesse opere per la viabilità che intercettino le acque del versante di controripa e le convogliano nei tratti di sottoscarpa in modo concentrato e tale da produrre erosioni e dissesti;
- non sono ammesse opere di dispersione nel sottosuolo di acque piovane o reflui (subirrigazioni) senza uno studio che dimostri la compatibilità delle opere con la stabilità del versante;
- non sono ammessi scavi e riporti che peggiorino la stabilità naturale del pendio;
- qualora siano necessari sbancamenti artificiali delle scarpate e riporti di materiale, gli stessi dovranno essere sostenuti e drenati, al fine di garantire, a breve e a lungo termine, la stabilità dei pendii;
- non sono ammessi nuovi impianti vegetazionali di alto fusto di essenze con apparato radicale non idoneo a garantire sufficiente stabilità; per quelli esistenti si provvederà di norma alla loro sostituzione;
- non sono ammessi tagli vegetazionali generalizzati non autorizzati;
- è fatto obbligo ai proprietari dei fondi di mantenere in buono stato di conservazione le opere di sostegno e di presidio.

ART. 23 – CLASSI DI IDONEITÀ GEOMORFOLOGICA L'UTILIZZAZIONE URBANISTICA PREVISTE NEL TERRITORIO COMUNALE

Le Norme Tecniche di Attuazione prevedono le seguenti classi di idoneità geomorfologica all'utilizzazione urbanistica, ai sensi della Circ. P.G.R. n.7/LAP dell'8/5/96:

- Classe 2 e sottoclassi
- Classe 3a e sottoclassi
- Classe 3b e sottoclassi

Le Carte di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica e dell'Idoneità all'Utilizzazione Urbanistica riportano tale classificazione con i riferimenti alle Norme relative a ciascuna classe.

In ciascuna classe sono indicati gli interventi ammessi secondo la tipologia prevista dalla Circ. PGR n.5/SG/URB del 27/04/84 e con i seguenti simboli abbreviati.

- MO: Manutenzione ordinaria
- MS: Manutenzione straordinaria
- RC: Restauro e risanamento conservativo
- RE: Ristrutturazione edilizia in generale
- REA: Ristrutturazione edilizia di tipo A
- REB: Ristrutturazione edilizia di tipo B
- A: Ampliamento in generale
- AS: Ampliamento per sopraelevazione
- D: Demolizione
- NC: Nuova costruzione in generale
- MD: Modifica di destinazione d'uso

ART 24 - CLASSE 2

Ai sensi della Circ. P.G.R. n.7/LAP la Classe 2 riguarda «Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di Norme di attuazione ispirate al D.M. 11 marzo 1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionare la propensione all'edificabilità».

In tutte le zone del territorio comunale soggette a Classe 2 ogni nuova opera sarà preceduta da approfondite verifiche locali di carattere geologico e geotecnico secondo quanto previsto all'Art. 21 delle presenti norme e in coerenza con il D.M. 11 marzo 1988 e, ove presente il vincolo idrogeologico ai sensi R.D. n.3267/23, con i disposti della L.R. n.45/89.

Sulla base delle tipologie di pericolosità geologica individuate nella Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica oltre alle norme generali per la classe 2 sono previste norme specifiche per le seguenti sottoclassi individuate cartograficamente.

Classe 2a

Tale classe riguarda i versanti a medio-bassa acclività costituiti da terreni colluviali e le aree subpianeggianti facenti parte dei terrazzi fluvioglaciali mindeliani, caratterizzati da terreni a mediocri caratteristiche geotecniche.

In tale classe le relazioni geologiche e geotecniche dovranno esaminare prioritariamente le condizioni di stabilità con particolare riferimento alle opere di scavo e di fondazione, soprattutto in relazione alla presenza di terreni a mediocri o scadenti caratteristiche geotecniche.

Classe 2b

Tale classe riguarda le aree localizzate nelle porzioni occidentali del territorio comunale nell'ambito del livello fondamentale della pianura, caratterizzate da terreni a granulometria ghiaiosa passanti a valle della linea dei fontanili a terreni prevalentemente sabbiosi con falda freatica avente soggiacenza superficiale (inferiore ai 3 m)

In tale classe le relazioni geologiche e geotecniche dovranno esaminare prioritariamente le condizioni di stabilità con particolare riferimento alle opere di scavo e di fondazione, soprattutto in relazione alla presenza di terreni a mediocri o scadenti caratteristiche geotecniche e alla presenza di falda superficiale o subaffiorante.

Classe 2c

Aree localizzate nel nucleo storico di Fara Novarese caratterizzate da terreni a granulometria ghiaiosa con falda freatica avente soggiacenza superficiale (inferiore ai 3 m) e potenzialmente soggette a rari episodi di esondazione del Cavo La Cantorina all'altezza del ponticello di via Cavour, con dinamica idraulica di modestissima energia e battente d'acqua centimetrico.

In tale classe le relazioni geologiche e geotecniche dovranno esaminare prioritariamente le condizioni di stabilità con particolare riferimento alle opere di scavo e di fondazione, soprattutto in relazione alla presenza di terreni a mediocri o scadenti caratteristiche geotecniche, alla presenza di falda superficiale o subaffiorante e alla possibilità di sommersione.

ART. 25 - CLASSE 3

Ai sensi della Circ. P.G.R. n.7/LAP la Classe 3 riguarda «Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, questi ultimi derivanti dalle urbanizzazioni dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo viceversa la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente».

La classe 3 è suddivisa nelle sottoclassi 3a e 3b, descritte negli specifici articoli delle presenti norme.

ART. 26 – CLASSE 3A

Ai sensi della Circ. P.G.R. n.7/LAP la Classe 3a riguarda: «Porzioni di territorio inedificate che presentano carattere geomorfologici o idrogeologici che le rendano inidonee a nuovi insediamenti (aree dissestate, in frana, potenzialmente dissestabili o soggette a pericolo di valanghe, aree alluvionabili da acque di esondazione ad elevata energia). Per le opere

infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili (con specifico riferimento ad es. ai parchi fluviali) vale quanto già indicato all'Art.31 della L.R. 56/77».

ART. 27 – CLASSE 3A1

In questa classe sono presenti aree inedificate con le seguenti caratteristiche:

- le fasce di pertinenza dei corsi d'acqua torrentizi, e in particolare:
 - alvei attivi di corsi d'acqua e aree di pertinenza torrentizia soggette a dinamica idraulica ad energia da media a molto elevata;
 - aree subpianeggianti presenti nella piana dei T. Strona e T. Remme potenzialmente allagabili dalla rete irrigua minore e frequentemente soggette a fenomeni di ristagno delle acque superficiali.
- le fasce di territorio potenzialmente soggette a dinamica gravitativa di tipo naturale e in particolare:
 - versanti vallivi in frana;
 - versanti vallivi ad acclività medio-elevata caratterizzati da presenza di evidenze di instabilità gravitativa e/o da terreni colluviali a scarse qualità geotecniche.

Per gli edifici isolati non evidenziati in cartografia ma accatastati o la cui pratica di accatastamento è ancora in corso, che sono inseriti in aree soggette a Classe 3a1, si applicano le limitazioni previste alla Classe 3b3.

Nelle aree comprese in Classe 3a1 sono ammessi solo i seguenti interventi, i cui progetti siano stati redatti sulla base di rigorosi accertamenti geologici, geotecnici, idrogeologici e idraulici che stabiliscano gli accorgimenti tecnici atti a garantire la fattibilità degli interventi stessi nell'ambito di requisiti di sicurezza propria e tali da non aggravare la situazione di pericolosità esistente:

- a) le opere previste dal Piano Territoriale e quelle che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità;
- b) le opere pubbliche non altrimenti localizzabili attinenti alla viabilità, alla produzione e al trasporto dell'energia, alle reti e agli impianti di depurazione, alle telecomunicazioni o ad altre attrezzature e impianti per l'erogazione di servizi pubblici o di pubblica utilità;
- c) le opere attinenti alla regimazione e all'utilizzo delle acque, compresi i pozzi, le captazioni sorgive, le derivazioni e gli attingimenti di acqua purché adeguatamente eseguiti e concessi dagli Enti competenti;
- d) le opere attinenti alle sistemazioni idrogeologiche, al contenimento e al consolidamento dei versanti, nonché tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di difesa esistenti;
- e) l'eliminazione dei tratti coperti dei corsi d'acqua e l'ampliamento delle tombature;
- f) gli attraversamenti dei corsi d'acqua naturali e artificiali e la viabilità per il necessario collegamento, non altrimenti localizzabile, di zone residenziali o produttive esistenti o previste dal P.R.G. e dai P.P.;
- g) le strade e piste ad uso agro-silvo-pastorali, regolamentate ai sensi delle normative vigenti;
- h) i percorsi pedonali o ciclabili, le aree pedonali attrezzate, i percorsi didattici attrezzati e i tracciati per la pratica del motocross;
- i) le attività estrattive e relative strade di accesso autorizzate ai sensi delle normative vigenti;
- j) le opere antincendio, gli interventi selvicolturali e il mantenimento delle colture agricole o le loro trasformazioni previe idonee indagini che definiscano la compatibilità idrogeologica nei riguardi delle trasformazioni previste;
- k) la recinzione dei terreni, realizzabile unicamente con pali infissi e rete metallica, purché le opere non modifichino la stabilità dei versanti e il regolare deflusso delle acque

(anche in occasione di piene eccezionali) e permettano lo svolgimento delle operazioni antincendio e di protezione civile;

Le fasce di pertinenza dei corsi d'acqua classificate in Classe 3a costituiscono "disciplina vigente nelle diverse località" ai sensi del R.D. 25/7/1904 n.523 "Testo unico delle disposizioni di legge sulle opere idrauliche", così come normate dalla Circ. P.G.R. n.14/LAP/PET dell'8 ottobre 1998.

ART. 28 – CLASSE 3A2

In questa classe sono presenti le aree inedificate comprese nelle fasce di rispetto della Roggia Mora e del Cavo La Cantorina, esterne al perimetro edificato, così come individuato dal P.R.G.C.

Per gli edifici isolati non evidenziati in cartografia ma accatastati o la cui pratica di accatastamento è ancora in corso, che sono inseriti in aree soggette a Classe 3a, si applicano le limitazioni previste alla Classe 3b3.

Nelle aree comprese in Classe 3a2 sono ammessi solo gli interventi elencati per la classe 3a1, i cui progetti siano stati redatti sulla base di rigorosi accertamenti geologici, geotecnici, idrogeologici e idraulici che stabiliscano gli accorgimenti tecnici atti a garantire la fattibilità degli interventi stessi nell'ambito di requisiti di sicurezza propria e tali da non aggravare la situazione di pericolosità esistente.

ART. 29 – CLASSE 3B

Ai sensi della Circ. P.G.R. n. 7/LAP tale classe comprende.

«Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ecc.; per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto all'Art.31 della L.R. n.56/77. Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità. Gli strumenti attuativi del riassetto idrogeologico e i Piani Comunali di Protezione Civile dovranno essere reciprocamente coerenti.»

Si tratta di aree edificate o parzialmente edificate, in cui si rende necessaria la realizzazione di interventi di attenuazione o eliminazione della pericolosità o di controllo periodico dell'efficienza delle opere di difesa.

Classe 3b3

Tale classe interessa le limitate e circoscritte aree edificate presenti all'interno delle fasce di rispetto della Roggia Mora e del Cavo La Cantorina inserite in classe 3a2.

In tale classe, a seguito di approfondite verifiche a carattere idraulico ed idrogeologico sui canali artificiali, sono consentiti tutti gli interventi ad eccezione delle nuove edificazioni e dei piani interrati.

Classe 3b2

Tale classe comprende le aree parzialmente o completamente edificate ricadenti nelle fasce di rispetto del Cavo La Cantorina e della Roggia Mora, comprese all'interno della perimetrazione del centro abitato ai sensi Art. 19 1° comma punto A), B) della L.R. 56/77.

In tale classe, a seguito di approfondite verifiche a carattere idraulico ed idrogeologico sui canali artificiali, sono consentiti tutti gli interventi ad eccezione dei piani interrati.

ART. 30 - AREE DI SALVAGUARDIA DELLE OPERE DI CAPTAZIONE AD USO IDROPOTABILE

Ai sensi degli articoli 5 e 6 del D.P.R. n. 236 del 24/5/88, sostituiti dall'art. 21 del D.L. n.152 dell'11/5/99 sono definite le seguenti aree di salvaguardia delle captazioni idropotabili sfruttate:

A) Zona di tutela assoluta: tale area deve essere adibita esclusivamente ad opere di presa ed a costruzioni di servizio; deve essere recintata e provvista di canalizzazione per le acque meteoriche e possiede un'estensione di raggio non inferiore a 10 m.

Laddove all'interno della zona di tutela assoluta sono presenti aree edificate negli edifici sono possibili tutti gli interventi che non producono aumento del carico inquinante.

B) Zona di rispetto: tale zona è delimitata in relazione alle risorse idriche da tutelare e comunque deve avere una estensione di raggio non inferiore a 200 m dall'opera di captazione. Nella zona di rispetto sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che a seguito di un preciso piano di utilizzazione;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi tranne quelli destinati all'uso potabile o di protezione delle caratteristiche quali-quantitative della falda;
- h) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- i) gestione di rifiuti;
- l) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- m) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- n) pozzi perdenti;
- o) pascolo e stabulazione di bestiame.

Per gli insediamenti o le attività di cui al precedente comma, preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

La Regione disciplina, all'interno delle zone di rispetto, le seguenti strutture od attività:

- a) fognature;
- b) edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
- c) opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio;
- d) distribuzione di concimi chimici e fertilizzanti secondo un piano regionale o provinciale di fertilizzazione;
- e) le pratiche agronomiche e i contenuti dei piani di fertilizzazione.

TITOLO IV - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN AREE DI INTERVENTO

Il territorio comunale è classificato in aree di intervento previsto o possibile per la trasformazione urbanistica ed edilizia, secondo le prescrizioni di P.R.G.

Come risulta dalle specificazioni grafiche contenute nelle Tavole di Piano Regolatore le aree di intervento sono così classificate:

- 1) Aree pubbliche:
 - a) aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale;
 - b) aree per servizi pubblici di carattere urbano;
 - c) aree per infrastrutture pubbliche.
- 2) Aree per insediamenti residenziali:

- a) aree degli insediamenti di carattere ambientale documentario - RA;
 - b) aree residenziali esistenti - RE;
 - c) aree residenziali di completamento - RC;
 - d) aree residenziali di nuovo impianto - RI;
- 3) Aree per attività produttive:
- a) aree produttive artigianali - industriali esistenti e di completamento;
 - b) aree artigianali - industriali di nuovo impianto;
 - c) aree per insediamenti commerciali esistenti e di completamento;
 - d) aree per attrezzature ricettive e di ristoro;
 - e) aree per attrezzature private speciali;
 - f) aree per attrezzature private per lo sport ed il tempo libero;
 - g) aree per attività agricola.

CAPO I - AREE PUBBLICHE

ART. 31 - AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE

Sono divise in:

- a) aree per l'istruzione;
- b) aree ed edifici per attrezzature di interesse comune religioso, culturale, sociale, assistenziale, sanitarie, amministrative, annonarie;
- c) aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport;
- d) aree per spazi di sosta e parcheggio.

a) AREE PER L'ISTRUZIONE

Sono aree destinate per le seguenti attrezzature:

A = asilo nido

Ma = scuola materna

SE = scuola elementare

SM = scuola media

Le modalità di intervento per gli edifici di nuova costruzione sono regolate dalle norme tecniche sull'edilizia scolastica contenute nel D.M. 18-12-1975.

Le aree per le attrezzature di nuovo impianto dovranno contenere spazi minimi per parcheggi pari a $1/4$ della Sl.

b) AREE ED EDIFICI PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

Sono aree destinate per attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative.

Le attrezzature individuate e localizzate sono:

M = amministrative

C = Cimitero

R = attrezzature religiose

CL = attrezzature culturali

SA = attrezzature sanitarie

SO = attrezzature sociali

SA = attrezzature assistenziali.

La realizzazione di tali servizi spetta di norma alla pubblica amministrazione ed a tutti gli Enti riconosciuti dallo Stato quali Enti pubblici; la realizzazione di tali servizi é consentita anche a cooperative, Enti o privati che, costruendo l'edificio a proprie spese su area pubblica o assoggettata ad uso pubblico e progetto conforme alle esigenze comunali, assumono la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, garantito da apposita convenzione con controllo pubblico sul servizio.

Nelle nuove costruzioni dovranno essere garantiti una dotazione di parcheggi e spazi di sosta pari a $1/2$ della Sl.

c) AREE PER SPAZI PUBBLICI A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT

Sono destinati a parchi naturali ed aree attrezzate per il gioco e lo svago, e per aree destinate ad impianti sportivi coperti o scoperti.

La realizzazione delle attrezzature può essere concessa anche a cooperative, associazioni od altri enti su aree concesse in diritto di superficie con modalità da definire in sede di stipula di una convenzione che ne regoli tutti gli aspetti gestionali e normativi.

Il progetto viene realizzato conformemente alle esigenze comunali e collettive; la gestione regolata dalla apposita convenzione ha durata non superiore a 25 anni.

Nelle aree attrezzate con impianti sportivi si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) indice di utilizzazione fondiaria;
 - per gli impianti coperti $U_f = 0,25$ mq./mq.
 - per gli impianti scoperti $U_f = 0,50$ mq./mq.
- b) parcheggi = $1/20$ mq./mq. Sf.

d) AREE PER SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGIO

Sono aree destinate ad assolvere ai fabbisogni di sosta e parcheggio delle aree residenziali, ed anche extraresidenziali.

Dette aree sono acquisite ed attrezzate dalla pubblica amministrazione ad eccezione delle aree destinate ad autorimesse specificamente segnalate nella tavole di Piano, per la realizzazione da parte di cooperative, imprese, enti o privati, il cui intervento sulle aree cedute in diritto di superficie, é subordinato alla stipula della convenzione di cui all'Art. 7 e 8 della Legge n. 10/77.

ART. 32 - AREE DA DESTINARE ALLA VIABILITA' ED AI TRASPORTI

Le aree destinate alla viabilità ed ai trasporti sono destinate allo svolgimento del traffico pedonale e meccanico e sono:

- a) le sedi stradali, le loro pertinenze, le fasce di rispetto ed i nodi stradali;
- b) il sistema della viabilità pedonale;
- c) la ferroviaria Novara - Varallo Sesia.

L' indicazione grafica contenuta nelle tavole di Piano relativa al tracciato, alle relative fasce di rispetto, ai nodi stradali, ai parcheggi, ha valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo delle opere.

In tali aree non sono ammesse nuove costruzioni, ampliamenti o sopraelevazioni di edifici esistenti.

Le strade presenti sul territorio comunale, in base ad un criterio di gerarchia funzionale ed alle tipologie definite dal D.I. 1-4-1968 n. 1444 sono classificate in:

- strade urbane ed extraurbane, le cui caratteristiche sono definite dopo l'approvazione del P.R.G. in apposita planimetria guida, in scala 1:2000 nella quale verranno precisati i tracciati,

gli innesti, le aree di sosta e parcheggio, la segnaletica, il tipo di pavimentazione, i marciapiedi e le parti ciclabili, le sezioni tipo.

Per le strade pubbliche per usi agricoli la larghezza minima viene indicata rispettivamente in ml. 4,00

Per le strade pedonali e ciclabili la larghezza é variabile da mt. 1,00 a mt. 3 ad eccezione di quella esistente e comunque secondo progetti approvati.

Tutti gli interventi edificatori ai lati della viabilità esistente e di progetto dovranno comunque ed in ogni caso rispettare le distanze dai cigli stradali stabiliti dal Nuovo Codice della Strada di cui al D.L. 30.04.1992 n. 285, integrato con D.L. 10.09.1993 n. 360 e con D.P.R. 16.12.1992 n. 495 integrato con D.P.R. 26.04.1993 n. 147, nonché alle limitazioni di cui al D.M. 1.04.1968 n. 1404.

ART. 33 - AREE PER SERVIZI TECNOLOGICI

Riguarda attrezzature tecniche principalmente di enti eroganti servizi pubblici quali ENEL, SIP, acquedotto Comunale, ecc. compresi eventuali uffici o strutture di vario genere (magazzini, capannoni, ecc.).

E' ammessa la presenza di un alloggio ad uso del custode con Sl. non superiore a mq. 150.

Gli impianti e le attrezzature di cui al presente articolo possono comunque essere realizzati in tutte le parti del territorio comunale, anche se non specificamente indicati graficamente nelle Tavole di Piano.

Indici e parametri:

a) Rc = 60% della superficie fondiaria

b) Dc = Distanza dai confini = 5,00 m.

c) Distanza dalle strade = 6,00 m.

Per le attrezzature di altezza inferiore a m. 3,00, le distanze dai confini possono essere ridotte a m. 1,50 e a m. 3,00 dalle strade.

CAPO II - AREE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

In tutte le aree residenziali, ad eccezione di quelle comprese nelle "Aree ed edifici a carattere ambientale - documentario", i progettisti nella predisposizione dei progetti e la Commissione Edilizia nell'esame degli stessi devono utilizzare come linee guida la seguente normativa:

- i riferimenti tipologici, compositivi ed architettonici sono quelli delle cascine agricole della pianura novarese e gli edifici residenziali presenti nelle aree del centro storico del paese;

- la pendenza delle falde di copertura non dovrà essere inferiore a 25° o maggiore se reso necessario dal materiale utilizzato nel manto; sono escluse coperture piane anche per bassi fabbricati;

- tetti con orditura in legno e coperture con tegole rosse in cotto del tipo "coppo", pluviali e lattonerie in rame;

- parti esterne, (paramenti esterni, corpi aggettanti, rientranze, parti strutturali o altro) con mattoni paramano ed eventuali inserti in cls a vista, ferro, o intonaco;

- basculanti dei box rivestite con doghe di legno.

Le aziende agricole operanti nelle aree per insediamenti residenziali possono realizzare volumi aggiuntivi, ad eccezione di quelli necessari per potenziare le capacità ricettive di allevamenti, compatibilmente con i valori ambientali esistenti alle seguenti condizioni:

- non superare il 60% di R.C. su tutto il lotto;

- escludere ogni forma di prefabbricato cementizio ed utilizzare tecnologie tradizionali e copertura in coppi;

- altezza massima dei volumi m. 6,00 con distanze dai confini a norma del codice civile;

- sottoscrizione di atto di impegno di cui al 7° comma dell' Art. 25 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

ART. 34 - AREE ED EDIFICI A CARATTERE AMBIENTALE-DOCUMENTARIO -RA

Sono le parti del territorio comunale, individuate ai sensi dell' art. 24, primo comma, punto 2) della L.R. n° 56, che sono interessate dalla presenza di agglomerati urbani, anche di piccolo nucleo, aventi carattere ambientale e documentario, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi.

Tutte le aree di cui al presente articolo sono automaticamente considerate zone di recupero ai sensi dell'Art. 27 della L. 457/78.

Nelle aree sopra descritte sono consentite le seguenti destinazioni d' uso:

- residenza;

- servizi sociali di proprietà pubblica (ove espressamente indicato dalle tavole di Piano);

- istituzioni pubbliche statali e rappresentative;

- associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;

- ristoranti, bar, locali di divertimento e tempo libero ed attrezzature sportive;
- artigianato di servizio alla residenza, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti o moleste;
- attrezzature a carattere religioso;
- commercio al dettaglio;
- teatri e cinematografi;
- uffici pubblici e privati, studi professionali;
- alberghi e pensioni;
- centri aziendali agricoli.

Tutti gli interventi edilizi nelle aree di cui al presente articolo, in assenza di strumento urbanistico esecutivo, sono tenuti al rispetto delle seguenti prescrizioni operative descritte nello specifico articolo del regolamento Edilizio.

Nelle aree libere non edificate, nei giardini e negli orti esistenti, in assenza di indicazioni di Piano, sono ammesse esclusivamente opere di conservazione e manutenzione agli impianti culturali.

Sono vietati il taglio e l'indebolimento di alberi che abbiano particolare valore naturalistico ed ambientale.

Possono essere ammessi modesti interventi edilizi necessari alla realizzazione dei percorsi pedonali, al consolidamento o alla sistemazione dei terreni, o utili alla pratica delle coltivazioni orticole e/o floricole.

Non sono consentite recinzioni o muretti che alterino l'assetto degli spazi collettivi e ne modificano l'uso;

possono essere autorizzati interventi di sostituzione di muri di cinta di altezza pari al preesistente quando il manufatto concorre a caratterizzare morfologicamente il contesto storico ambientale (esempio cortine, viottoli, antichi percorsi, ecc.)

In particolare é fatto d'obbligo il mantenimento e la conservazione delle cortine edilizie costituite da muri che delimitano cortili e giardini interni.

All'interno delle aree del presente articolo, i privati possono presentare all'Amministrazione Comunale proposte di Piano di Recupero ai sensi dell'art. 30 della Legge 5-8-78 n. 457 che non risultino già indicati dagli sviluppi del P.R.G. in scala 1:1.000.

In tutti gli edifici compresi nelle aree di cui al presente articolo, ad eccezione di quelle appartenenti alla categoria A), sono ammessi ampliamenti volumetrici, anche in assenza di strumenti urbanistici esecutivi, alle seguenti condizioni:

- che l'ampliamento volumetrico sia necessario per garantire l'adeguamento alle altezze minime di m. 2,70 per quelle inferiori a m. 2,40 e comunque per una sopraelevazione non superiore a m. 1.00; lievi scostamenti saranno consentiti dalla C.E. se finalizzati ad operazioni di allineamento con le quote dei tetti adiacenti; tale operazione dovrà preferibilmente vedere il recupero del volume del sottotetto evitando sopraelevazioni;

- che l'ampliamento volumetrico sia necessario per l'inserimento di servizi igienici a condizione che formino un volume continuo che partendo da terra giunga al tetto; non é consentito l'ampliamento occupando ballatoi o percorsi collettivi o loggiati; il servizio con l'area di disimpegno non può superare i 20 mq. di superficie lorda; l'ampliamento non é consentito se occupa la superficie (anche privata) di corti godute collettivamente e per gli edifici di carattere documentario di cui alla classe 3A;

- che l'ampliamento volumetrico sia necessario alla chiusura (esclusivamente con vetrate) di vani scala esterni che mettono in comunicazione vani dello stesso alloggio in misura non superiore a cinque;

- **che l'ampliamento sia finalizzato al recupero dei sottotetti, quando questi presentino le caratteristiche stabilite dalla L.R. 21/98;(modificazioni introdotte "ex officio" D.G.R. 20-34 in data 30.04.2010)**

< che l'ampliamento sia finalizzato al recupero dei sottotetti, quando questi abbiano una altezza fra l'ultimo piano di calpestio e l'intradosso del colmo di almeno ml. 2,20, producendo altresì una sopraelevazione necessaria ad ottenere l'altezza richiesta dalla L.R. 21/98;(STRALCIATO D.G.R. 20-34 in data 30.04.2010)>

- che l'ampliamento sia necessario per la formazione di corpi scala esterni di disimpegno ai piani;
- che l'ampliamento sia finalizzato alla chiusura di portici e loggiati a condizione che la chiusura evidenzi i caratteri tipologici preesistenti attraverso opportuni accorgimenti (vetrate e/o arretramenti).

Gli ampliamenti sopradescritti sono fra loro cumulabili.

Altri ampliamenti volumetrici sono consentiti quando indicati dalla planimetria guida delle categorie di intervento.

Le classificazioni tipologico - formali degli immobili compresi in tali aree riferite ai tipi di intervento consentiti e descritti nel Regolamento Edilizio sono:

1) edifici particolarmente caratterizzati per la presenza di elementi formali, architettonici, tipologici, decorativi ed ambientali (isolati o in formazione continua) per i quali si prescrivono unicamente interventi di restauro e risanamento conservativo oltre che interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

2) Edifici nuovi o ristrutturati assoggettati a vincolo volumetrico ed al rispetto e mantenimento degli elementi originali o tipici presenti a livello tipologico - formali, per i quali sono prescritti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione di tipo A.

3) -A) Edifici a carattere documentario, con elementi formali architettonici, tipologici, decorativi con caratteristiche di ripetitività nel contesto ambientale.

-B) Edifici aventi valore documentario nullo o profondamente alterato, le cui condizioni edilizie, statiche ed igieniche non ne consentono il recupero.

-C) Rustici o casseri o altri edifici a destinazione d'uso non residenziale per i quali è ammesso il recupero ad uso residenziale.

-D) Edifici nuovi o ristrutturati o porzioni di fabbricati ristrutturati che richiedono interventi di ricomposizione funzionale degli alloggi e/o ampliamenti volumetrici.

Per gli edifici sopra descritti sono prescritti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo A e B.

4) -A) Edifici a destinazione d'uso residenziale caratterizzati da specifiche e particolari condizioni urbanistiche ed igienico- ambientale sfavorevoli e/o negative.

-B) Rustici, casseri o altri edifici su cui non è possibile operare trasformazioni d'uso a destinazione residenziale ma solo per attività di tipo secondario non nocivo e molesto e/o di tipo terziario.

Per gli edifici sopra descritti sono possibili esclusivamente operazioni di ordinaria e straordinaria manutenzione e ristrutturazione edilizia finalizzate alla conservazione e consolidamento dell'esistente ed agli interventi di modifica di destinazione d'uso ammessi.

5) Edifici privi di caratterizzazioni tipologico - formale le cui condizioni di elevato degrado statico-edilizio non ne consentono il recupero. Per tali edifici è prevista la demolizione e la ricostruzione con rifacimenti aderenti al contesto ambientale e l'obbligo di allineamenti planovolumetrici per quelli in cortina.

Il volume ricostruito non può superare quello preesistente incrementato del 10% con una disposizione planovolumetrica conforme alla precedente o con variazione non superiore a m. 3,00 della precedente configurazione.

6) Rustici, casseri o altri edifici a destinazione d'uso non residenziale, che costituiscono causa ed origine di condizioni di insalubrità ambientale per i quali non è concessa alcuna operazione che non tenda alla demolizione.

La demolizione del cassero sopradescritto dà diritto all'avente titolo al recupero del corrispondente volume vuoto per pieno attraverso la sopraelevazione dell'edificio prospiciente a condizione che questo non superi allo stato di fatto i due piani fuori terra ed il nuovo volume realizzato sia mansardato con l'utilizzo del volume tecnico del tetto.

Gli interventi di demolizione e sopraelevazione devono essere compresi in un unico progetto edilizio e realizzati contestualmente.

La presente norma può essere utilizzata solo per i casi indicati nella tavola dello "Sviluppo di P.R.G.C. delle aree degli insediamenti di carattere ambientale e documentario" che comprendono l'immobile da sopraelevare ed il cassero da demolire.

Le classificazioni sopradescritte ed indicate nella tavola dello sviluppo di P.R.G.C. delle aree urbane e tutte le altre norme contenute nel presente articolo hanno valore prescrittivo fino all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi, (Piani di Recupero), le cui previsioni progettuali, a seguito delle analisi e verifiche rese necessarie ed a seguito dei pareri obbligatori previsti nell'ultimo comma dell'Art. 40 della L.R. n. 56/77, possono modificarle ed integrarle quantitativamente e qualitativamente superando le limitazioni di cui ai commi precedenti.

Nelle aree di cui al presente articolo non è applicabile la definizione di ristrutturazione edilizia così come definita all'art. 3, punto d) del D.P.R. n. 380/2001.

La densità fondiaria nelle operazioni di demolizione e ricostruzione, nuova costruzione ed ampliamento non può in ogni caso superare 3,00 mc/mq. ed il rapporto di copertura non può superare il 50%.

L'intervento di demolizione e ricostruzione, oltre ai casi specificamente previsti in cui è ammessa tale categoria di intervento, è altresì ammesso in tutti gli altri edifici di cui al presente articolo ad eccezione di quelli classificati nella categoria 1).

Detto intervento deve essere supportato da adeguate analisi statiche con relativa dichiarazione di un tecnico abilitato che ne comprovi la oggettiva impossibilità al recupero in rapporto alle condizioni statiche ed alle tecnologie costruttive utilizzate.

La ricostruzione dovrà avvenire con tipologie adeguate al contesto ambientale ed in conformità a tutte le norme specifiche contenute nel presente articolo.

Le aziende agricole operanti nelle aree di cui al presente articolo possono realizzare volumi aggiuntivi, ad eccezione di quelli necessari per potenziare le capacità ricettive di allevamenti, compatibilmente con i valori ambientali esistenti alle seguenti condizioni:

- non superare il 60% di R.C. su tutto il lotto;
- escludere ogni forma di prefabbricato cementizio ed utilizzare tecnologie tradizionali e copertura in coppi;
- altezza massima del volume m. 4,50 con distanze dai confini a norma del codice civile;
- convenzione di cui al 7° comma dell'Art. 25 della L.R. n. 56/77.

Le modificazioni di cui al punto f), 8° comma dell' Art. 17 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. sono consentite con le procedure fissate dallo stesso Art. 17 e sono consentite su tutti gli edifici compresi nelle aree di cui al presente articolo, ad esclusione di quelli classificati al punto 1) (edifici particolarmente caratterizzati per la presenza di elementi formali, architettonici, tipologici, decorativi ed ambientali (isolati o in formazione continua), a condizione che la variazione del tipo di intervento non produca un aumento della volumetria superiore al 20% del volume esistente.

ART. 35 - AREE RESIDENZIALI ESISTENTI - RE

Sono le aree prevalentemente residenziali totalmente edificate. Sono consentiti, con semplice concessione o autorizzazione i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e ampliamento nella misura consentita dagli indici edificatori dell' area specifica e secondo eventuali prescrizioni planimetriche, demolizione e ricostruzione.

Gli ampliamenti sono prioritariamente finalizzati al recupero dei volumi extraresidenziali esistenti sul lotto e costituenti un unico corpo di fabbrica con gli edifici residenziali preesistenti.

Sono consentite ed ammesse le seguenti destinazioni d' uso:

- residenza;
- associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;
- ristoranti, bar, locali di divertimento ed attrezzature sportive;

- artigianato di servizio alla residenza, con esclusione delle lavorazioni nocive inquinanti e moleste;
- attrezzatura a carattere religioso;
- commercio al dettaglio e all'ingrosso;
- teatri, cinematografi;
- uffici pubblici e privati, studi professionali;
- alberghi e pensioni.

Le attività commerciali eventualmente esistenti possono ampliarsi fino a raggiungere un massimo di 300 mq di superficie di vendita.

Deroghe al limite sopra indicato sono consentite in conformità alle indicazioni del Piano di Sviluppo della rete distributiva.

Le attività artigianali compatibili con il carattere residenziale della zona, sono ammesse sino a 300 mq di Sl. per ogni unità produttiva.

Gli edifici esistenti a densità saturata, al momento dell'adozione del presente P.R.G., possono comunque realizzare ampliamenti una tantum così articolati:

- edifici uni - bifamiliari isolati o a schiera: 20% del volume esistente, 25 mq. di Sl. sono consentiti anche se eccedono a tale percentuale;
- edifici plurifamiliari sino a tre piani fuori terra: 10% del volume esistente;
- edifici plurifamiliari oltre i tre piani fuori terra: 5% del volume esistente.

Le volumetrie di cui sopra da considerarsi ai fini della determinazione dell'ampliamento, possono comprendere anche quelli a destinazione extraresidenziale.

L'ampliamento consentito può essere utilizzato anche per la formazione di nuove unità abitative.

In queste aree il P.R.G. si attua essenzialmente attraverso intervento diretto.

INDICI E PARAMETRI:

- a) $U_f = \text{mq./mq. } 0,43;$
- b) $I_f \text{ mc./mq. } 1,40;$
- c) Altezza massima $H = 9,50 \text{ m.}$ o pari all'esistente;
- d) $R = 40\%$ di S_f ;
- e) $D_c =$ Distanze dai confini 5,00 m.
- f) $D_s =$ Distanza dalle strade = 6,00 m.

E' fatto divieto di insediare e/o continuare attività che si configurino nocive e/o moleste anche sotto l'aspetto dell'inquinamento acustico. ;(modificazioni introdotte "ex officio" D.G.R. 20-34 in data 30.04.2010)

ART. 36 - AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

Sono aree in cui si prevede la realizzazione di interventi di completamento urbanistico con nuove costruzioni con tipologia uni - bifamiliari isolate o a schiera o con edifici pluripiano plurifamiliare.

Sono consentite ed ammesse le seguenti destinazioni d' uso:

- residenza
- associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose
- ristoranti, bar, locali di divertimento ed attrezzature sportive
- artigianato di servizio alla residenza, con esclusione delle lavorazioni nocive inquinanti e moleste
- attrezzature a carattere religioso
- commercio al dettaglio
- teatri, cinematografi
- uffici pubblici e privati, studi professionali
- alberghi e pensioni.

In queste aree il P.R.G. si attua essenzialmente attraverso intervento diretto, fatta eccezione per le aree specificamente segnalate nella cartografia di piano, dove gli interventi sono subordinati alla formazione di strumenti urbanistici di iniziativa privata o pubblica.

Indici e parametri per gli interventi ammessi con semplice concessione edilizia:

a) $U_f = \text{mq./mq. } 0,33$;

b) $I_f = \text{mc./mq. } 1,00$;

c) $H = 9,50 \text{ m.}$

d) Parcheggi ed autorimesse:

- un posto macchina per parcheggio privato ad uso pubblico ricavato all'esterno del lotto e comunque liberamente accessibile per ogni alloggio realizzato e non localizzato in corrispondenza dell' accesso carraio;

- in relazione a problemi di ordine funzionale e/o viario la C.E., su parere conforme del tecnico comunale, può prescrivere una localizzazione diversa da quella preposta dal concessionario;

- autorimessa o posto macchina privato interno al lotto o su area collettiva;

e) $R_c = 30\%$ di S_f ;

f) $D_c = \text{distanza dai confini} = 5,00 \text{ m.}$

g) $D_s = \text{distanza dalle strade} = 6,00 \text{ m.}$

Le aree di completamento subordinate alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata, costituiscono aree inedificate inserite nel contesto urbano e sufficientemente urbanizzate destinate alla realizzazione di interventi a destinazione residenziale e mista ad attività terziarie od artigianali di servizio alla residenza.

Le destinazioni a carattere extraresidenziale sono consentite quando specificamente indicate nella specifica scheda di normativa.

La destinazione d'uso extraresidenziale prevista per il P.E.C.O. contraddistinto con la lettera "A" potrà essere eliminata e trasformata in residenza con la stessa volumetria solo dopo 18 mesi dalla data di approvazione definitiva del P.E.C.O. medesimo su richiesta dell'avente titolo.

Indici e parametri per le aree subordinate alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi:

a) $U_t =$ indicata per ogni singola area di intervento in funzione della tipologia edilizia e del tipo di servizi previsti;

A1) $U_f =$ indicata per ogni singola area di intervento;

b) $D_t =$ indicata per ogni area di intervento;

b1) $I_f =$ indicata per ogni area di intervento;

c) $H =$ in funzione della tipologia prevista dal Piano esecutivo:

casa in linea o a schiera = 8,50 m.

casa pluripiano plurifamiliare= 11,50 m.

d) Parcheggi ed autorimesse:

- vedi normativa indicata per gli interventi ammessi con semplice concessione edilizia.

e) $R_c =$ in funzione della tipologia prevista:

- 40% di S_f per casa in linea o a schiera mono - bifamiliare;

- 30% di S_f per casa pluripiano plurifamiliare;

f) $D_c = \text{distanza dai confini} = 5,00 \text{ m.};$

g) $D_s = \text{distanza dalle strade esterne} = 6,00 \text{ m.}$

ART. 37- AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO

Trattasi di aree inedificate destinate alla realizzazione di interventi a destinazione residenziale e mista ad attività terziarie o artigianali di servizio alla residenza.

Tutti gli interventi sono subordinati alla formazione di uno strumento urbanistico esecutivo graficamente indicato nelle tavole di Piano per ogni area.

Le procedure di approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi vengono differenziate ai sensi di Legge.

Sono consentite ed ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza
- associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose
- ristoranti, bar, locali di divertimento ed attrezzature sportive
- artigianato di servizio alla residenza con esclusione delle lavorazioni nocive inquinanti e moleste
- attrezzatura a carattere religioso
- commercio al dettaglio
- teatri, cinematografi
- uffici pubblici e privati, studi professionali
- alberghi pensioni.

Le eventuali destinazioni d'uso extraresidenziali sono indicate all'interno di ogni Scheda di Normativa.

INDICI E PARAMETRI:

a) Ut = indicata per ogni singola area di intervento in funzione della tipologia edilizia e del tipo di servizi previsti;

a1) Uf = indicata per ogni singola area di intervento;

b) It = indicata per ogni area di intervento;

b1) Df = indicata per ogni area di intervento;

c) H = in funzione della tipologia prevista:

casa in linea o a schiera = 8,50 m;

casa pluripiano-plurifamiliare= 11,50 m.

d) Parcheggi ed autorimesse

- un posto macchina per parcheggio privato ad uso pubblico ricavato all'esterno del lotto e comunque liberamente accessibile per ogni alloggio realizzato;

- un posto macchina per parcheggio privato ad uso privato per ogni alloggio realizzato;

- le aree di cui al presente punto non possono essere localizzate in corrispondenza dell'accesso carraio del lotto.

e) Rc = 30% di Sf.

f) Dc = distanza dai confini = 5,00 m.

g) Ds = Distanza dalle strade = 10,00 m.

h) aree a servizi:

- tutti gli interventi devono riservare 2,5 mq/ vano e 12,5 mq/vano destinate rispettivamente a parcheggio pubblico ed a spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; i vani vengono quantificati in ragione di uno standard di 75 mc/vano e di 90 mc/vano, quando la destinazione residenziale é mista ad altre extraresidenziali, sulla base del volume richiesto in Concessione Edilizia;

- in caso di ampliamenti successivi lo standard mancante può essere monetizzato;

- dette aree possono essere attrezzate e sistemate a cura e spese dal concessionario con un progetto specifico redatto sulla base di uno schema tipo approvato dal Comune;

- i costi relativi, unitamente a quelli relativi alla realizzazione delle opere viarie ed infrastrutture annesse, possono essere interamente detratti dai contributi di cui alla legge n. 10/77;

- dette aree rimangono private ad uso pubblico (con vincolo riportato nei registri immobiliari), fino alla richiesta del Comune di cessione con atto notarile e fino ad allora il concessionario se ne assume tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria;

- le aree di cui al presente punto non possono essere conteggiate come superficie fondiaria ai fini dell'utilizzo della densità fondiaria (pertanto la determinazione del volume realizzabile su ogni area verrà effettuata operando il prodotto della densità territoriale per la superficie del lotto oppure il prodotto della densità fondiaria per la superficie del lotto al netto delle aree da destinare a servizi).

- fatto salvo quanto previsto da Piani Esecutivi approvati, la quantità e la collocazione delle aree destinate a servizi eventualmente indicata nelle tavole di Piano lungo i bordi delle aree ai margini della viabilità pubblica, ha carattere esemplificativo fino alla presentazione delle richie-

sta di concessione edilizia in cui verrà specificamente definita la quantità e la collocazione o fino alla approvazione del relativo Piano Esecutivo.

“SUE B”

L'area residenziale di nuovo impianto, denominata “SUE B”, è delimitata in cartografia da un perimetro che prevede al suo interno l'individuazione di n. tre ambiti di strumenti urbanistici esecutivi attuabili separatamente e così definiti: S.U.E. “B1”, S.U.E. “B2 e S.U.E. “B3”.

Le aree per servizi pubblici e la viabilità interna al perimetro del “SUE B” sono state pianificate e organizzate in base alla suddivisione dei tre ambiti di S.U.E.. Questa previsione urbanistica è prescrittiva.

L'accessibilità agli ambiti di SUE B2 e B3 è prevista dalla strada esistente esterna al perimetro di SUE con imbocco da via Roma, la quale in sede di convenzione urbanistica dovrà risultare interamente urbanizzata e ceduta gratuitamente al Comune di Fara Novarese dagli attuatori del SUE.

SUE D

L'area residenziale di nuovo impianto, denominata “SUE D”, è delimitata in cartografia da un perimetro che prevede al suo interno l'individuazione di n. due ambiti di strumenti urbanistici esecutivi attuabili separatamente e così definiti: S.U.E. “D1” e S.U.E. “D2”.

Le aree per servizi pubblici e la viabilità interna al perimetro del “SUE D” sono state pianificate e organizzate in base alla suddivisione dei due ambiti di S.U.E. Questa previsione urbanistica è prescrittiva.

Per entrambe i SUE “B e D”, qualora venisse sostanzialmente modificata la composizione delle proprietà immobiliari da produrre una nuova configurazione dei S.U.E., per le aree a servizio pubblico e la viabilità distributiva sono ammesse variazioni di ubicazione e di organizzazione interna, assicurando una progettazione urbana unitaria e coordinata; garantendo comunque la connessione funzionale a via Roma e alla strada vicinale Roggiale per il SUE “B” e a via Roma e via San Giulio per il SUE “D”.

Per attuare gli interventi normati ai punti precedenti dovrà essere presentato all'Amministrazione Comunale dai soggetti proprietari un apposito schema progettuale generale dell'intero “SUE”, con la finalità di pianificare il sistema degli accessi, della viabilità interna, dei servizi pubblici o da assoggettare ad uso pubblico e le superfici fondiari di ogni ambito di SUE.

La verifica e il coordinamento da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale e la relativa accettazione da parte dell'Amministrazione Comunale di tale schema è condizione preliminare per la presentazione dei SUE.

A ciascun ambito di S.U.E. per tutta la superficie territoriale compete, in termini proporzionali rapportando il calcolo millesimale delle superfici catastali con i dati quantitativi prescritti nelle schede normative, la volumetria edificabile e la realizzazione delle aree a servizio pubblico computate sui parametri quantitativi definiti dalla Variante Strutturale n. 2 approvata con DGR n. 30-34 in data 30.04.2010.

ART. 38 - AREE A VERDE PRIVATO

Trattasi di aree libere all'interno della perimetrazione del centro abitato o contiguo a raggruppamenti di edifici anche esterni al concentrico urbano che non possono essere utilizzati a fini edificatori e sono destinati a rimanere allo stato naturale o ad essere utilizzati a scopi agricoli.

Sulle aree a verde privato é consentita esclusivamente la realizzazione di serre e tunnel.

Le aree di cui al presente articolo non sono computabili ai fini della quantificazione di volumi edificabili su altre aree di Piano.

Dopo le parole “lorda a mq 20” e aggiunto “con una h max all'estradosso di mt 2,5” (modificazioni introdotte “ex officio” D.G.R. 20-34 in data 30.04.2010)

CAPO III - AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

In tutte le aree per attività produttive previste dal P.R.G. comprese quelle eventualmente esistenti in aree agricole, sono rigorosamente vietati gli insediamenti di industrie nocive di qualsiasi genere e natura ed in particolare di industrie che possano determinare inquinamenti attraverso scarichi solidi, liquidi o gassosi.

Non sono consentite in ogni caso scarichi di fognatura senza preventiva depurazione secondo disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall' Ufficiale Sanitario in relazione ai tipi ed alla composizione chimica ed organica dello scarico stesso, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico - sanitari vigenti.

La concessione per insediamenti di attività produttive è sottoposta alle norme di cui al 4° comma dell' Art. 48 della L.R. 56/77.

I progettisti nella predisposizione dei progetti e la Commissione Edilizia nell'esame degli stessi devono utilizzare tipologie costruttive che si adattino alle esigenze produttive compatibilmente con i caratteri ambientali e paesistici della pianura novarese e delle pendici collinari con le tipologie agricole preesistenti e ricorrenti.

Ogni progetto dovrà essere corredato da una relazione che motivi adeguatamente le ragioni delle scelte tipologiche sotto il profilo culturale e disciplinare; la C.E. dovrà motivarne l'accettazione.

La monetizzazione delle aree a servizi da cedere al Comune ai sensi degli articoli di cui al presente Capo III é regolata dalle seguenti norme:

- il limite dimensionale della aree a standard per cui può essere richiesta la monetizzazione è di 200 mq e **qualora sia dimostrata la non necessità di parcheggi a servizio dell'attività; (modificazioni introdotte "ex officio" D.G.R. 20-34 in data 30.04.2010)**

- la scelta della monetizzazione in alternativa della cessione delle aree, su richiesta del concessionario, é demandata insindacabilmente al Comune;

- la richiesta del concessionario, fondata su motivazioni di carattere tecnico ed organizzativo del lotto, é sottoposta a parere dell'Ufficio Tecnico Comunale;

- la determinazione della incidenza della monetizzazione viene prevista e regolata nelle modalità di versamento dalla Deliberazione Consiliare sulla Determinazione dei Contributi di cui alla Legge n. 10/77 ed é commisurata all'indennizzo di esproprio ed al costo analitico e parametrizzato per la realizzazione completa sostitutiva del servizio (parcheggio e verde pubblico).

ART. 39 - AREE ARTIGIANALI - INDUSTRIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO

Sono le aree industriali ed artigianali esistenti ed in via di completamento.

In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni d' uso:

a) impianti industriali, artigianali;

b) servizi tecnici, amministrativi e direzionali degli impianti industriali ed artigianali;

c) deposito, magazzini ed esposizioni;

d) una o due abitazioni per ogni attività produttiva di almeno 200 mq. di Sl. ad uso del custode o del titolare dell' azienda con una superficie lorda Sl. residenziale complessiva massima di 200 mq. escludendo dal conteggio i locali destinati all'attività produttiva; alle attività produttive con una superficie lorda superiore a 800 mq, é consentita la realizzazione di una ulteriore superficie lorda residenziale di 200 mq ad uso dei familiari di 1° grado del titolare e/o di un dipendente con vincolo di destinazione d'uso per almeno 5 anni a decorrere dalla data dell'abitabilità;

e) spazi per esposizione e commercio dei prodotti a condizione che questi non rappresentino una quota superiore al 25% dell' intera superficie coperta.

Sugli edifici produttivi esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione e ricostru-

zione, ristrutturazione urbanistica, nuova costruzione su lotti di completamento specificamente individuati dalle Tavole di P.R.G.

Ad eccezione degli interventi di completamento assoggettati a pianificazione esecutiva, gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e di ristrutturazione urbanistica, sono subordinati alla cessione al Comune di un'area pari a 10% della superficie fondiaria di pertinenza all'intera unità locale da adibire per almeno il 50% a parcheggio pubblico.

Per gli interventi di ampliamento, la superficie fondiaria su cui computare l'area da cedere è quella di pertinenza dell'ampliamento medesimo, ottenuta con l'applicazione del rapporto di copertura esistente dell'intero lotto alla superficie coperta risultante.

I bassi fabbricati e le tettoie possono essere realizzati a confine, accostandosi prioritariamente a pareti cieche preesistenti, purché l'estradosso della copertura non superi m. 2,50.

Agli insediamenti artigianali - industriali esistenti con un rapporto di copertura esistente superiore al 50% sono consentiti interventi di ampliamento una tantum pari al 20% della superficie coperta esistente.

In queste aree il P.R.G. si attua per intervento diretto, salvo gli interventi di ristrutturazione urbanistica che si attuano a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi, le relative concessioni sono subordinate alla stipula di una convenzione riguardante in particolare le opere d'urbanizzazione.

Indici e parametri:

a) $R_c = 35\%$ in sede di primo insediamento, 50% in sede di ampliamento;

b) $U_f =$ (calcolata al netto dell'eventuale residenza) = $0,35$ mq./mq. in sede di primo insediamento nelle aree di completamento e $0,50$ mq./mq. in sede di ampliamenti;

c) $H_{max} = 12,50$ m. salvo volumi e strutture tecniche;

d) Parcheggi = 1 mq./4 mq. di Sl. di cui almeno il 30% in parcheggi privati ad uso pubblico ai margini del lotto liberamente accessibili; (dette aree sono comprensive di quelle del 4° comma del presente articolo);

e) $D_c =$ distanza dai confini = $5,00$ m.

f) $D_s =$ distanza dalle strade = $6,00$ m.

* Il parametro d) va applicato per gli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica; per gli interventi di ampliamento il parametro si applica solo alla parte ampliata.

Indici e parametri per le aree di completamento sottoposte a pianificazione esecutiva:

a) $R_c = 50\%$;

b) $U_t =$ (calcolata al netto dell'eventuale residenza e sul massimo R_c consentito) = $0,40$ mq./mq.;

c) $U_f =$ (calcolata al netto dell'eventuale residenza) = $0,50$ mq./mq.;

d) $H = 10,50$ m. salvo volumi e strutture tecniche;

e) Parcheggi = 1 mq./4 mq. di Sl. di cui almeno il 30% in parcheggi privati ad uso pubblico ai margini del lotto liberamente accessibili;

f) $D_c =$ distanza dai confini = 5 m. ;

g) Fasce di rispetto = devono essere previste nei casi di cui all'art. 26 delle presenti Norme.

h) Aree a servizi: lo strumento urbanistico esecutivo dovrà prevedere una dotazione per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi in misura del 20% sull'intera St.;

i) $D_s =$ distanza dalle strade = $6,00$ m.

ART. 40 - AREE PRODUTTIVE ARTIGIANALI - INDUSTRIALI DI NUOVO IMPIANTO

Trattasi di aree da destinare ad insediamenti artigianali - industriali di nuovo impianto.

In queste aree sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

a) impianti artigianali ed industriali;

b) servizi tecnici, amministrativi e direzionali degli impianti artigianali;

c) depositi, magazzini ed esposizioni;

d) due alloggi per attività produttiva ad uso del custode e/o del titolare dell' azienda con una superficie lorda Sl. residenziale di 200 mq. escludendo dal conteggio i locali destinati all' attività produttiva;

e) spazi per esposizione e commercio dei prodotti a condizione che questi non rappresentino una quota superiore al 40% dell' intera superficie coperta.

In queste aree l'intervento diretto subordinato alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi graficamente indicati nelle tavole di Piano per ogni singola area (P.I.P. o P.E.C.O.).

Indici e parametri:

a) Rc. = 50% al netto di tettoie ed infrastrutture tecnologiche funzionali alla produzione per gli edifici a destinazione artigianale - industriale;

b) Ut. = (calcolata al netto dell'eventuale residenza e sul massimo Rc. consentito) = 0,40 mq./mq.;

c) Uf. = (calcolata al netto dell'eventuale residenza) = 1,00 mq./mq;

d) H = 10,50 ml. salvo volumi e strutture tecniche;

e) Parcheggi = 20 mq./100 mq. di Sl. in parcheggi privati ad uso pubblico ai margini del lotto liberamente accessibili;

f) Dc. = distanza dai confini = 5 m. ;

g) Fasce di rispetto = lungo tutti i confini contigui ad aree esterne ad altra destinazione d'uso, fasce di rispetto con una profondità non inferiore a m. 6 a piantumazione fitta salvo diverse prescrizioni maggiorative motivate previste dalla concessione edilizia per particolari attività;

h) Aree a servizi: lo strumento urbanistico esecutivo dovrà prevedere una dotazione per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi in misura del 20% sull' intera St.;

i) Ds = distanza dalle strade = 10,00 m.

ART. 41 - AREE PER ATTREZZATURE RICETTIVE DI RISTORO

Trattasi di aree ed edifici caratterizzati dalla presenza di insediamenti ricettivi esistenti in cui sono consentiti interventi sul patrimonio edilizio esistente di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento-conservativo, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione urbanistica, ampliamento.

Tutti gli interventi sono attuabili a mezzo di semplice concessione ad eccezione della ristrutturazione urbanistica che si attua a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, ampliamento e completamento sono vincolati alla individuazione di aree a servizi pubblici in misura del 10% della St.

Il convenzionamento per le attrezzature ricettive sui costi delle prestazioni e sul criterio della loro revisione annua in sede di rilascio della concessione, che consente riduzioni sulle tariffe in funzione della categoria di appartenenza in misura non inferiore al 20% determina l'esonero dal pagamento della quota sul costo di costruzione documentato di cui all'Art.10, 2° comma della Legge 28-1-77 n. 10.

Destinazioni d'uso consentite:

- attrezzature ricettive di ogni categoria costituente comunque esercizio pubblico e specificamente: alberghi, motels, villaggi albergo, casa per ferie, residenze turistico - alberghiere secondo le definizioni contenute nell'art. 6 della Legge n. 217 del 15-5-83;

- attrezzature terziarie, commerciali, artigianali, per lo svago, il tempo libero e lo sport, collegate alle strutture ricettive in misura non superiore al 30% del volume totale;

- le residenze esistenti e comunque in numero non superiore a 2 alloggi per ogni esercizio con una superficie lorda totale di 200 mq.

Indici e parametri:

a) H = pari a quelle esistenti per gli interventi di restauro, ristrutturazione;

- 10,50 m. per gli interventi di demolizione, ricostruzione ed ampliamento, ristrutturazione urbanistica;

b) Parcheggi ed autorimesse=1/3 della Sl. di cui il 50% privati ed il 50% privato d'uso pubblico;

c) $R_c = 30\%$ di Sf;

d) $D_c =$ distanza dai confini = 5,00 m.;

e) $D_s =$ distanza dalle strade = 6,00 m.

ART. 42 - AREE PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO

Trattasi di aree interessate prevalentemente da insediamenti commerciali esistenti o di cui si prevede il completamento.

In queste aree sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- attività commerciali con relative aree per espansione;
- esercizi pubblici (ristoranti, bar, tavole calde, pizzerie);
- uffici amministrativi e tecnici relativi alle attività annesse;
- attività culturali, associative, ricreative per lo spettacolo, il tempo libero e lo sport.

E' ammessa una abitazione per ogni attività esistente o prevista di almeno 200 mq. di Sl. ad uso del titolare o del custode.

Sulle residenze esistenti sono ammessi interventi di ampliamento pari al 20% della superficie lorda esistente, e comunque 25 mq. di superficie lorda sono consentiti.

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione ed ampliamento, nuova costruzione esclusivamente sui lotti di completamento specificamente individuati dalle Tavole di P.R.G.

Gli interventi di completamento ed ampliamento degli insediamenti esistenti sono subordinati alla cessione al Comune di un'area pari al 10% della superficie fondiaria da adibire per almeno il 50% a parcheggio pubblico (comprendenti già le quantità di cui ai sottostanti indici e parametri).

In queste aree il P.R.G. si attua per intervento diretto, salvo gli interventi di ristrutturazione urbanistica che si attuano a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi.

Indici e parametri:

a) $R_c = 50\%$

b) $U_f =$ (calcolata al netto dell'eventuale residenza)= 0,60 mq./mq.

c) $H = 10,00$ m. salvo volumi e strutture tecniche

d) $D_c =$ distanza dai confini = 5,00 m.

e) $D_s =$ distanza dalle strade = 10,00 m.

ART. 43 - AREE PER ATTREZZATURE PRIVATE PER IL GIOCO E LO SPORT

Sono le parti del territorio dove esistono o sono previsti impianti privati per il gioco e lo sport.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- impianti e costruzioni strettamente attinenti all'esercizio di discipline sportive e ludiche;

- spazi aperti e chiusi per attività di ristoro quali bar, ristoranti, pizzerie, paninoteche, ecc. per una superficie lorda non superiore a 350 mq;

- le abitazioni limitatamente a quelle per il custode e per il gestore per una superficie massima lorda di mq. 500;

- servizi igienici e tecnologici connessi all'esercizio delle attività sportive e ludiche;

- spazi direzionali per la gestione delle medesime attività;

- attrezzature, spazi chiusi ed aperti per la gestione e manutenzione delle aree verdi.

Sono ammessi gli interventi edilizi di:

- manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e/o sopraelevazione, demolizione, demolizione con ricostruzione, nuove costruzioni.

La prima concessione edilizia sulle presenti aree dovrà prevedere un progetto esteso a tutta l'area di competenza dell'attività, che preveda la sistemazione a verde con relative piantumazioni d'alto fusto finalizzate ad un arricchimento delle qualità paesistiche dell'area e del suo intorno; le recinzioni potranno essere realizzate solo con siepi ed eventuale rete metallica interna, ad eccezione di quelle strettamente pertinenti all'esercizio di particolari attività sportive o ludiche.

Gli interventi sono autorizzabili con concessione edilizia subordinata alla stipula di una convenzione ai sensi del 5° comma dell'Art. 49 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione di adeguati accessi e dei parcheggi di uso pubblico.

Indici e parametri:

a) $D_f = 0,20$ mc/mq.

b) $U_f = 0,30$ mq/mq.

c) $H = 7,00$ m.

d) parcheggi = 20% dell'intera Sf. da destinare interamente a parcheggio privato d'uso pubblico od a servizi indicati dal Comune.

e) $R_c = 10\%$ di Sf.

f) $D_c =$ distanza dai confini = 5,00 m.

g) $D_s =$ distanza dalle strade = 6,00 m.

Nell'area posta la confine con il Comune di Briona le attrezzature specifiche funzionali dell'attività non potranno comunque superare 1.500 mq di superficie lorda di pavimento; detti volumi dovranno essere organizzati e previsti ponendo grande attenzione alla loro qualità architettonica ed alla loro integrazione con il contesto ambientale e storico della campagna circostante.

ART. 44 - AREA PER ATTREZZATURE PRIVATE SPECIALI

Sono le parti del territorio già interessate da attrezzature assistenziali private e specificamente a Casa di Cure.

Le destinazioni d'uso proprie sono:

- attrezzature di interesse comune a gestione privata socio assistenziale e sanitaria;

Le destinazioni compatibili ammesse sono:

- residenza stabile o temporanea fino ad una quota non superiore al 70% della superficie lorda di pavimento dell'intera struttura pertinenziale all'attività;

- attrezzature sanitarie;

- attrezzature ricreative, culturali, religiose;

- esercizi pubblici e ristoranti;

- attività terziarie e direzionali di pertinenza all'attività;

- attrezzature ricettive a carattere alberghiero per attività di foresteria;

- parcheggi privati e pubblici coperti e scoperti;

- attrezzature per il trasporto aereo;

- ogni altra attrezzatura funzionale all'esercizio dell'attività.

Interventi ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e/o ampliamento, demolizione con o senza ricostruzione, nuova costruzione.

In queste aree il P.R.G. si attua attraverso intervento diretto, ad eccezione degli interventi che producono un incremento della superficie lorda di pavimento superiore al 5% di quella attuale per i quali è necessario uno strumento urbanistico esecutivo.

Le volumetrie ammesse sono quelle esistenti, con un ampliamento massimo (concesso "una tantum") del 10%.

Nel conteggio dell'incremento sono escluse tutte le superfici interrato e tutte le strutture complementari funzionali all'attività quali parcheggi coperti, locali tecnologici, magazzini.

Gli ampliamenti e le nuove costruzioni non dovranno compromettere il carattere unitario che presenta il complesso nel suo insieme con particolare riferimento alle viste di insieme percepibili dalla zona pianeggiante del territorio comunale e dalla viabilità delle strade provinciali.

Gli interventi sui volumi preesistenti di costruzione anteriore al 1940 sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e dovranno prioritariamente valorizzare e recuperare i riferimenti all'architettura locale con specifico riferimento ai materiali, alle campiture tradizionali delle aperture, alle coperture a capanna; è fatto obbligo la eliminazione e mitigazione degli interventi antecedenti che hanno compromesso ed alterato i caratteri originari più significativi.

I nuovi volumi e gli ampliamenti potranno riferirsi ai temi disciplinari sviluppati dall'architettura moderna con l'attenzione di produrre confronti e rapporti dialettici e di reciproco rispetto culturale.

Indici e parametri:

- a) U_f e D_f = pari all'esistente con un incremento "una tantum" del 10%;
- b) H_{max} = m. 8,00 o pari all'esistente (fatta eccezione per eventuali volumi tecnici);
- c) parcheggi privati di uso pubblico realizzato all'esterno dell'area e comunque liberamente accessibile in misura del 50% della superficie lorda di pavimento complessiva;
- d) R_c = 30% di S_f ;
- e) D_c = distanza dai confini = pari all'esistente e ml. 5,00 per le nuove opere;
- f) D_s = distanza dalle strade = 5,00 ml.

ART. 45 - AREE PER ATTIVITA' AGRICOLA

Sono le aree destinate ad attività agricola intese non soltanto come funzione produttiva, ma come principale protagonista della salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.

In queste aree ad eccezione degli interventi sottoriportati sono consentite esclusivamente le opere destinate alla residenza rurale, le attrezzature e le infrastrutture quali: stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione dei prodotti originali in funzione della conduzione del fondo.

Le relative concessioni possono essere ottenute dai proprietari nonché dagli affittuari, dai mezzadri e da cooperative agricole che ai sensi delle leggi vigenti hanno rispettivamente acquisito il diritto di sostituzione al proprietario nelle esecuzioni delle opere oggetto della concessione stessa. (Vedi art. 25 L.R. n. 56/77, 3° comma).

Il rilascio della concessione per interventi di nuova edificazione nelle aree agricole è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda il mantenimento dell'immobile al servizio dell'attività agricola e le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto, a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare.

Sugli edifici regolarmente autorizzati nei dieci anni antecedenti alla data di entrata in vigore della Legge 10/77 e destinati ad attività agricola, non sono possibili modifiche di destinazione d'uso.

E' consentito il mutamento di destinazione d'uso nei casi previsti dal 7° comma, dell'art. 25 della L.R. n. 56/77.

La concessione per gli interventi ammessi è gratuita per l'imprenditore agricolo a titolo principale, ed è invece onerosa per tutti gli altri richiedenti pur avendo diritto alla realizzazione degli stessi interventi.

Il recupero dei cascinali esistenti da destinare a residenza temporanea o stabile, assunto positivamente al fine di un presidio del territorio e della conservazione del patrimonio esistente, è consentito con operazioni di manutenzione, restauro e ristrutturazione per quelli

che presentano una superficie coperta esistente di almeno 30 mq.; sono consentiti ampliamenti per una quota non superiore al 20% della Sl. esistente per la realizzazione degli impianti igienico sanitari od al miglioramento funzionale degli stessi; 25 mq. di superficie lorda sono comunque consentiti.

Nella progettazione ed esecuzione degli interventi edilizi valgono le prescrizioni assunte per le aree degli insediamenti di carattere ambientale - documentario con le prescrizioni specifiche degli edifici con la classificazione tipologica - formale di cui al punto 3, lettera A (art. 39 delle presenti norme).

Le operazioni di ampliamento devono avvenire con materiale conforme ai caratteri ambientali delle preesistenze.

In sede di rilascio della concessione edilizia il Sindaco prescriverà le condizioni dell'intervento con particolare riferimento alla raccolta e smaltimento delle acque reflue e dell'approvvigionamento idrico, oltrechè per la conservazione delle caratteristiche architettoniche ed ambientali dei manufatti esistenti ed in progetto.

Le aree definite inedificabili ai sensi dell'art. 13, della L.R. n. 56 e indicate graficamente nelle tavole di Piano, possono essere utilizzate per il trasferimento della cubatura secondo la coltura in atto, trascritto, come gli altri trasferimenti ammessi all'art. 25, comma 11 e 12 della L.R. n. 56, nei registri della proprietà immobiliare.

Il volume edificabile per le abitazioni rurali é computato per ogni azienda agricola, al netto dei terreni classificati catastalmente come incolti e al lordo degli edifici esistenti.

Gli interventi pubblici su aree ed edifici pertinenti ad aziende operanti, non potranno essere attuati prima di 1 anno a partire dalla adozione finale del P.R.G., salvo quelli avente carattere di urgenza ed indifferibilità.

Le attività zootecniche esistenti e di nuovo impianto sono sottoposte a parere preventivo ed a periodici controlli da parte dell'Ufficiale Sanitario, o da altro Ente o personale delegato dal Sindaco, finalizzato in particolare all'accertamento del grado di funzionamento degli impianti di depurazione e di smaltimento con speciale attenzione alle porcilaie.

L'impianto di nuove porcilaie, con oltre 25 capi, fino all'individuazione di precise aree e zone da parte del Piano di Sviluppo agricolo potranno essere localizzate esclusivamente nell'ambito delle fasce di rispetto di quelle eventualmente preesistenti e negli altri casi a queste condizioni:

- a) che distano non meno di 250 m. dal limite delle aree urbane;
- b) che venga individuata e realizzata una fascia piantumata attorno all'impianto con le caratteristiche descritte all'Art. 41.

La realizzazione della fascia piantumata é condizione per il rilascio di concessione anche per gli interventi edilizi di altro tipo (restauri, ristrutturazioni, ampliamenti).

Le residenze rurali di nuova costruzione annesse ad attività zootecnica possono essere realizzate nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- a) $I_f = 0,50$ mc./mq. computate per i soli volumi residenziali;
- b) $R_c = 15\%$ comprensivo anche delle attrezzature ed infrastrutture necessarie all'espletamento dell'attività e di quelle di servizio;
- c) $H = 7,50$ m. salvo costruzioni eccezionali quali silos, ecc.;
- d) $D_c =$ distanza dai confini = 5,00 m.;
- e) $D_s =$ distanza dalle strade = 6,00 m.

Le residenze rurali di nuova costruzione annesse ad attività agricola possono essere realizzati nel rispetto dei seguenti indici e parametri (nel computo dei volumi realizzabili é ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui ed in Comuni diversi, entro un raggio di 5 km. dal centro aziendale):

- $I_f =$ indice di densità edilizia fondiaria definita dall'art. 25 comma 10 L.R. n. 56/77:
- terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc. 0,05/mq.
 - terreni a colture legnose specializzate: mc. 0,03/mq.
 - terreni a seminativo ed a prato permanente: mc. 0,02 mc/mq.

- terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: mc. 0,01/mq. in misura non superiore a 5 ha per azienda
- terreno a pascolo ed a prato pascolo permanente di aziende silvo - pastorali: mc. 0,001 in abitazioni non superiore a 500 mc. per ogni azienda;

H = 7,50 m. salvo costruzioni eccezionali quali silos;

Dc = distanza dai confini = 5,00 m.;

Ds = distanza dalle strade = 6,00 m.

Per quanto non precisato nel presente articolo valgono le norme dell' art. 25 della L.R. n. 56/77.

Nelle aree agricole, compatibilmente con la salvaguardia dei valori ambientali e naturali valutata dalla commissione edilizia e dal Sindaco, é consentita l'occupazione temporanea di suolo pubblico o privato, con depositi, accumuli di rifiuti, relitti e rottami, attrezzature mobili, esposizioni a cielo libero di veicoli e merci in genere, baracche, tettoie destinate ad usi diversi dalla abitazione e dalle attività agricole, per un tempo non superiore a 60 gg. ed a condizione che allo scadere del termine vengano ripristinate le caratteristiche preesistenti dell'area.

Se l'area in oggetto é pubblica, il Comune richiede una garanzia fidejussoria pari alla stima della spesa occorrente per il ripristino.

E' consentito l'insediamento di un massimo di 4 tende o roulotte presso aziende agricole che forniscano i servizi essenziali richiedendo l'autorizzazione del Comune e nel rispetto delle Leggi (L.R. 54/79.)

Le recinzioni consentite su area agricola sono esclusivamente quelle a difesa di colture attive esistenti o di attività zootecniche o dei fabbricati residenziali esistenti in zone agricole; i materiali utilizzabili sono esclusivamente siepe con eventuale rete o palizzata in legno.

Nelle aree classificate dal P.R.G.C. nel presente articolo che costituiscono aree di pertinenza ad edifici residenziali contigui alle medesime aree, possono essere autorizzate costruzioni

accessorie quali box, ricoveri attrezzi ed animali, locali tecnologici, impianti di superficie alle seguenti condizioni:

- che la distanza fra la costruzione accessoria da autorizzare e la residenza non sia superiore a ml. 30;

- che sia dimostrata l'impossibilità e la inopportunità ambientale e/o edilizia di una collocazione alternativa della stessa costruzione;

- che la nuova area coperta ed il nuovo volume accessorio, sommati a quelli esistenti sul lotto, consentano di rispettare il rapporto di copertura e la densità fondiaria di progetto assegnata dal P.R.G.C. verificata sulla sola superficie fondiaria classificata fra le "Aree residenziali esistenti";

- che venga dimostrato che l'area su cui viene chiesto di edificare il volume accessorio, costituiva pertinenza all'edificio residenziale attiguo già al momento dell'adozione del progetto definitivo del P.R.G.C.

Sono consentite costruzioni ad uso deposito e ricovero attrezzi necessari per la conduzione del fondo, anche da parte di imprenditori agricoli non a titolo principale, alle seguenti condizioni:

- costruzione in muratura o legno con esclusione di altri materiali;

- copertura a falde inclinate con tegole in cotto o legno;

- altezza massima all'estradosso della copertura di ml 2,50;

- rapporto di copertura massima pari all'1% e comunque non superiore a mq 20 di superficie lorda;

- stipula di atto unilaterale di impegno di mantenimento della destinazione d'uso ed indicazione dei fondi asserviti per il raggiungimento della superficie massima consentita.

Il Comune potrà dotarsi di uno schema tipologico di fabbricato tipo.

TITOLO V - NORME PARTICOLARI E FINALI

ART. 46 - MISURE DI SALVAGUARDIA

A decorrere dalla data della deliberazione di adozione, sia degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi per la pianificazione Comunale previsti dalla legge, compresi i progetti preliminari, sia dei Programmi Pluriennali di Attuazione che dei regolamenti edilizi, e fino alla emanazione del relativo atto di approvazione, il Sindaco, con motivata ordinanza notificata agli interessati, sospende ogni determinazione sulle istanze di concessione e di autorizzazione nei confronti di qualsiasi intervento di trasformazione del territorio che sia in contrasto con detti progetti, piani, programmi e regolamenti.

ART. 47 - ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PROGRAMMI PLURIENNALI DI ATTUAZIONE (P.P.A.)

Gli interventi compresi in eventuali Programmi Pluriennali di Attuazione approvati precedentemente all'entrata in vigore del presente P.R.G. o dotati di regolare concessione ai sensi dell'art. 6 della legge n. 94/1982, osservano fino al loro completamento i termini temporali di legge e le disposizioni dello strumento urbanistico su cui si fondano.

Tale norma vale altresì per gli interventi "assentibili" ai sensi della citata legge n. 94/1982 che alla data di adozione del presente P.R.G. avevano riportato il parere favorevole della Commissione Edilizia sulle relative istanze di concessione ed autorizzazione.

Successivamente alla conclusione dell'intervento, l'area di pertinenza viene sottoposta alle norme riferite all'esistente nei vari usi del suolo:

in particolare viene assimilata alle destinazioni d'uso esistenti (modificazioni introdotte "ex officio" D.G.R. 20-34 in data 30.04.2010)

<- art. 33 aree residenziali esistenti

- art. 36 aree artigianali - industriali esistenti e di completamento

- art. 37 aree per attrezzature ricettive e di ristoro

- art. 38 aree commerciali esistenti.>(STRALCIATO modificazioni introdotte "ex officio" D.G.R. 20-34 in data 30.04.2010)

Per le concessioni edilizie rilasciate in regime di salvaguardia ai sensi dell'art. 85 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. a seguito della adozione di strumenti urbanistici generali e sue varianti, per le quali é stato comunicato l'inizio dei lavori, valgono le prescrizioni urbanistiche ed edilizie in vigore al momento del rilascio.

Per le concessioni di cui al comma precedente il cui rilascio é stato subordinato alla stipula di convenzioni urbanistiche o atti unilaterali di impegno, su richiesta del concessionario il Comune ha la facoltà di adeguarle a nuove normative entrate in vigore a seguito di nuove determinazioni in materia.

ART. 48 - NORME IN CONTRASTO

Ogni aspetto delle presenti norme che risultasse in contrasto con disposizioni legislative di carattere statale o regionale sopravvenienti, é da queste ultime automaticamente sostituito, senza che si verifichi necessità di variante al P.R.G.

ART. 49 - NORMA FINALE

Le disposizioni contenute in Regolamenti o altri strumenti comunali aventi effetti sul territorio, in contrasto con le presenti norme, sono automaticamente decadute all'entrata in vigore del presente Piano Regolatore Generale.