

VARIANTE PARZIALE

al P.R.G.C. VIGENTE



N° 03

NORME
TECNICHE DI
ATTUAZIONE

PROGETTO DEFINITIVO

Variante ai sensi dell'art. 17
comma 5° L.R. 56/77 e s.m.i.

APRILE
2021

PROGETTISTA

MORANDI ELISABETTA
PIANIFICATORE TERRITORIALE
P.le Lombardia 9 - Novara
morandi.urbanistica@gmail.com



STUDIO DI ARCHITETTURA
Corrado **BOSELLI** Elisabetta **MORANDI**

**NEL TESTO CHE SEGUE
SONO EVIDENZIATE IN NERETTO
LE INTEGRAZIONI E/O LE MODIFICHE
DI CUI ALL'ALL. "A"
DELLA D.G.R. N° 31-2629
IN DATA 19.04.2006.
e alla VARIANTE PARZIALE n° 03 del 30.04.2021**

INDICE

TITOLO I° DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 - Applicazioni e validità del Piano
- Art. 2 - Elaborati di Piano

TITOLO II° PARAMETRI DI INTERVENTO

- Art. 3 - Definizione dei parametri
- Art. 4 - Applicazione dei parametri

TITOLO III° TIPI DI INTERVENTO

- Art. 5 - Definizione dei tipi
- Art. 6 - Manutenzione Ordinaria e Straordinaria
- Art. 7 - Restauro e Risanamento Conservativo
- Art. 8 - Ristrutturazione Edilizia parziale
- Art. 9 - Ristrutturazione Edilizia totale
- Art. 10 - Recupero Sottotetti
- Art. 11 - Mutamento della Destinazione d'Uso
- Art. 12 - Demolizione
- Art. 13 - Completamento
- Art. 14 - Nuovo Impianto
- Art. 15 - Locali interrati

TITOLO IV° ZONE ED USI DEL TERRITORIO

- Art. 16 - Azzonamento
- Art. 17 - Destinazioni d'uso
- Art. 18 - Viabilità
- Art. 19 - Servizi sociali ed attrezzature di livello comunale
- Art. 20 - Impianti ed attrezzature tecniche generali
- Art. 21 - Destinazioni di interesse pubblico
- Art. 22 - Destinazioni residenziali. Prescrizioni generali
- Art. 23 - Destinazioni residenziali. Zona "A". Nucleo di antica formazione (Centro Storico)
- Art. 24 - Destinazioni residenziali. Zone "B1". Aree insediate e di completamento

- Art. 25 - Destinazioni residenziali. Zone “C1”. Aree di nuovo impianto
- Art. 26 - Destinazioni produttive: Zone “B2” . Aree insediate e di completamento. = Zone “D”: Aree di nuovo impianto. Aree D/1 per industria; aree D/2 per artigianato
- Art. 27 - Destinazioni commerciali
- Art. 28 - Destinazioni agricole. Prescrizioni generali
- Art. 29 - Destinazioni agricole. Aree normali “E1”. Aree agricole di riserva “E2”
- Art. 30 - Destinazioni agricole. Aree di salvaguardia “E3”
- Art. 31 - Destinazioni agricole. Aree inedificabili “E4”
- Art. 32 - Destinazioni agricole. Aziende in zona impropria
- Art. 33 - Complessi agricoli da recuperare
- Art. 34 - Allevamenti zootecnici

TITOLO V° MODALITA' DI INTERVENTO

- Art. 35 - Attuazione del Piano Regolatore Generale
- Art. 36 - Intervento diretto
- Art. 37 - Strumento urbanistico esecutivo (SUE). Intervento unitario convenzionato. SUE finalizzato
- Art. 38 - Urbanizzazione del territorio. Standards urbanistici

TITOLO VI° TUTELA DEL TERRITORIO

- Art. 39 - Fasce di Rispetto
- Art. 40 - Vincoli. Classi di pericolosità geomorfologica
- Art. 41 - Classificazione acustica
- Art. 42 - Compatibilità ambientale

TITOLO VII° NORME TRANSITORIE E FINALI

- Art. 43 - Interventi in corso
- Art. 44 - Deroghe
- Art. 45 - Leggi specialistiche
- Art. 46 - Varianti al P.R.G.C.

TITOLO VIII° RISCHI DI INCIDENTE RILEVANTE (R.I.R.)

- Art. 47 – Rischi di incidente rilevante

TITOLO I° DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1

Applicazioni e validità del Piano

1 = Il Piano Regolatore Generale (nel testo che segue, indicato anche come P.R.G.) si applica all'intero territorio comunale, in conformità alle finalità formulate dalla vigente legislazione nazionale e regionale in materia urbanistica, e dalla programmazione provinciale.

2 = Ai sensi dell'art. 17 della L. R. 5 dicembre 1977 n° 56 e s.m.i., il P.R.G. è sottoposto a revisione generale entro dieci anni dalla data della sua entrata in vigore, oppure a quelle Varianti parziali che nel frattempo l'Amministrazione Comunale considererà necessarie per motivate ragioni.

Art. 2

Elaborati di Piano

1 = Il presente P.R.G. si compone dei seguenti elaborati:

a) Deliberazione programmatica

b) Documentazione idrogeologica:

(L.R. 56/77 – Art. 14.1.2 e Circ. P.G.R. 08.05.1996 n° 7/LAP)

Doc. G-1 = Relazione Geologica generale

Doc. G-2 = Relazione Geologico-tecnica, con le Schede sinottiche delle aree di nuova destinazione urbanistica

Tav. G-3 = Corografia. Rapp. 1:10.000

Tav. G-4 = Carta Geologica e geomorfologica - Carta Litotecnica. Rapp. 1: 10.000

Tav. G-5 = Carta della rete idrografica superficiale (rete idrografica principale, rete idrografica secondaria, rete idrografica artificiale, opere di difesa) – Cardifesa - Carta geoidrologica (superfici isofreatiche e punti di rilievo). Rapp. 1: 10.000

Tav. G-6 = Carta delle esondazioni (“A” massima piena eccezionale, evento 1968, effetti indotti ed aree di esondazione, ricostruzione C.S.I. Regione

- Piemonte; “B” massima piena eccezionale, evento 1968, effetti indotti ed aree di esondazione, ricostruzione Ufficio tecnico del Comune di Landiona; “C” massima piena eccezionale, evento 1948, effetti indotti ed aree di esondazione, ricostruzione Ufficio tecnico del Comune di Landiona). Rapp. 1: 10.000
- Tav. G-7 = Carta del dissesto, fasce fluviali ed aree di dissesto idrogeologico. Rapp. 1: 10.000
- Tav. G-8 = Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica. *Base Carta Tecnica Regionale*, Rapp. 1: 5.000
- Doc. G-9 = Norme Tecniche di Attuazione Geologica (N.T.A.G.).
- Tav. G-10 = Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica. *Base Catastale*, rapp. 1: 5.000
- Tav. G-11 = Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica. *Base Catastale*, rapp. 1: 2.000

c) Documentazione di Piano:

(L.R. 56/77 – Art. 14.1.1.)

- Doc. U-1 = Relazione illustrativa, integrata a seguito delle Osservazioni (con l’all. “A”: Compatibilità ambientale, (Art. 20, Legge 40/91)
- Doc. U-2 = Indagini socio-economiche

(L.R. 56/77 – Art. 14.1.2.)

- Tav. U-3 = Usi e condizioni degli edifici. Rapp. 1: 1000
- Tav. U-4 = Altezza degli edifici. Rapp. 1:1000
- Tav. U-5 = Urbanizzazioni esistenti. Rapp. 1:1000
- Doc. U-6 = Scheda quantitativa dei dati urbani, modello regionale

(L.R. 56/77 – Art. 15.1.7)

Fascicolo delle controdeduzioni alle Osservazioni sul Progetto Preliminare del Piano Regolatore Generale Comunale 2003.

- Doc. U-8 – Variazioni desunte dalle Osservazioni. Rapp. 1:5000
- Doc. U-9 – Variazioni desunte dalle Osservazioni. Rapp. 1:2000
- Doc. U-10– Variazioni desunte dalle Osservazioni. Rapp. 1:500

(L.R. 56/77 – Art. 14.1.3)

- Tav. U-7 = Inquadramento territoriale. Rapp. 1:25000
- Tav. U-8 = Progetto del territorio extraurbano. Carta dei vincoli. Rapp. 1:5000
- Tav. U-9 = Progetto delle aree urbane. Carta della viabilità. Rapp. 1:2000
- Tav. U-10 = Beni storico-ambientali. Tipi di intervento. Rapp. 1:500
- Tav. U-11 = Localizzazioni commerciali. Rapp. 1:1000

(L.R. 56/77 – Art. 14.1.4)

Doc. U-12 = Norme Tecniche di Attuazione, integrate a seguito delle Osservazioni.
Relazione di compatibilità del nuovo Piano Regolatore Generale 2003 con la classificazione acustica del territorio comunale.

Fascicolo R.I.R. (Rischio di incidente rilevante)

(L.R. 57/77 – Art. 15.17) composto da:

Tav. U-7 = Inquadramento territoriale. Scala 1:25.000

Tavola Valutazione RIR – Elementi Territoriali Vulnerabili. Scala 1: 5.000

Tavola Valutazione RIR – Elementi Ambientali Vulnerabili. Scala 1: 5.000

Fascicolo: “Informazioni ai lavoratori sui rischi di incidente “rilevante” (ai sensi del D.M. 16.03.1998)

Fascicolo R.I.R. – Elaborato tecnico.

2 = Gli elaborati di Piano hanno funzione descrittiva e normativa, e costituiscono il riferimento per l’attuazione e la gestione programmata degli interventi sul territorio comunale.

3 = In caso di contrasto fra elaborati grafici in scala diversa, prevale l’elaborato in scala maggiore.

4 = I richiami a Leggi nazionali e regionali s’intendono riferiti al testo in vigore, completo delle eventuali modifiche ed integrazioni succedutesi nel tempo.

TITOLO II° PARAMETRI DI INTERVENTO

Art. 3

Definizione dei parametri

1 = Ogni trasformazione urbanistica ed edilizia sul territorio comunale è regolata dal Titolo III° (Parametri ed indici edilizi ed urbanistici) del Regolamento Edilizio comunale, redatto in piena conformità con il testo-tipo regionale di cui a L.R. 08.07.1999 n° 19 ed approvato con deliberazione n° 15 del Consiglio “Unione Bassa Sesia” in data 12.12.2001.

2 = A tale Regolamento si rimanda per ogni ulteriore dettaglio, precisando che all’occorrenza le presenti Norme – per semplicità espositiva - potranno utilizzare anche le sole sigle distintive di quel testo.

Art. 4

Applicazione dei parametri

1 = I parametri sono operanti dalla data di adozione delle presenti Norme. Le modifiche di proprietà o altre variazioni patrimoniali intervenute successivamente a questa data non influiscono sui parametri stessi, essendo essi definiti in base alle situazioni esistenti alla data di adozione sopra citata.

TITOLO III°

TIPI DI INTERVENTO

Art. 5

Definizione dei tipi

1 = Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio comunale si attuano attraverso i seguenti tipi di intervento:

- Manutenzione ordinaria (MO)
- Manutenzione straordinaria (MS)
- Restauro (RC1) e Risanamento Conservativo (RC2)
- Ristrutturazione Edilizia parziale (RE1)
- Ristrutturazione Edilizia totale (RE2)
- Recupero sottotetti (RS)
- Mutamento della Destinazione d'Uso (MDU)
- Demolizione (DE)
- Completamento (COM)
- Nuovo Impianto (NI)

2 = Gli interventi di cui al precedente comma sono definiti dall'art. 31 della Legge 05.08.1978 n° 457, dall'articolo 13 della L. R. 05.08.1977 n° 56, dalla L.R. 06.08.1998 n° 21 nonché dall'art. 8 della L.R. 08.07.1999 n° 19. Per quanto riguarda gli interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo vale quanto contenuto nella Circolare n° 5/SG/URB del 27.04.1984 della Regione Piemonte e s.m.i. nonché le ulteriori disposizioni complementari delle presenti N.T.A.

3 = I sopracitati interventi restano comunque soggetti anche alle prescrizioni suppletive del seguente art. 15.

Art. 6

Manutenzione Ordinaria e Straordinaria

1 = Gli interventi di Manutenzione Ordinaria e Manutenzione Straordinaria sono comunque consentiti, fermo restando il rispetto delle Leggi 29.06.1939 n° 1497, 01.06.1939 n° 1089, 24.12.1993 n° 573. Per gli immobili accessori per i quali il Piano prevede la Demolizione (DE) vedasi il seguente Art. 12.

2 = Sempre nel rispetto delle Leggi sopracitate, nell'intero territorio comunale gli interventi sulle coperture degli edifici

(quelli produttivi esclusi) debbono costantemente uniformarsi alla tradizione, al paesaggio locale ed alle prescrizioni del seguente art. 10, salvo nel caso della Manutenzione Ordinaria.

3 = Tuttavia nel Nucleo di Antica Formazione tale Manutenzione Ordinaria è vietata per quelle coperture che utilizzano manti diversi da quello laterizio, in quanto ambientalmente incompatibili, e quindi da riassetare come al precedente comma 2.

Art. 7

Restauro e Risanamento Conservativo

1 = Il restauro è finalizzato alla conservazione, recupero e valorizzazione degli edifici e manufatti di interesse storico-artistico, ambientale, documentario; deve essere attuato nel rigoroso rispetto dei caratteri tipologici, costruttivi e decorativi originari e – se l'intervento riguarda edifici o manufatti vincolati ai sensi del D.Lgs 29.10.1999 n° 490 – deve essere eseguito dopo la preventiva approvazione della competente Soprintendenza. Gli interventi di Restauro (RC1) sono soggetti ad autorizzazione edilizia. Sono invece soggetti a concessione, come stabilito dalla L.R. 08.07.1999 n° 19, se comportano anche il mutamento nella Destinazione d'Uso (MDU) oppure aggregazioni e suddivisioni di unità immobiliari.

2 = Per gli interventi di Risanamento Conservativo (RC2) valgono le medesime prescrizioni di cui al comma precedente. Inoltre - qualora non vengano superati i mq. 50 di “Su” e mc. 150 di “V” (per “H” non maggiore della prescrizione di zona) - sono ammesse addizioni esterne per scale, ascensori richiesti dall'handicap, integrazioni edilizie per realizzare impianti tecnologici o per migliorare le condizioni igieniche e di abitabilità, modesti riasseti nelle quote degli orizzontamenti e l'uso abitativo di logge, porticati e sottotetti. Detti interventi non debbono comunque menomare l'assetto formale e tipologico dell'edificio, e sono soggetti a concessione.

3 = I prospetti degli edifici che la tavola di Piano U-10 individua fra gli “elementi di interesse” sono soggetti a Risanamento Conservativo “RC2”, mentre gli elementi di interesse puntuale sono invece soggetti a Restauro “RC1”, fatte salve eventuali prescrizioni future emanate dalle competenti Soprintendenze.

4 = A corredo delle istanze per questi interventi ed a complemento di quanto contenuto nel Regolamento Edilizio,

dovrà essere rassegnata anche – per quanto reperibile - un'adeguata documentazione storica (notizie, cartografie d'epoca, documenti vari) nonché una esaustiva documentazione fotografica.

5 = All'interno della zona storica perimetrata nel Piano e classificata come "Nucleo di Antica Formazione (Centro Storico)", tutti gli interventi consentiti dovranno uniformare colori, configurazione, materiali e partitura dei prospetti e delle pavimentazioni esterne in coerenza con il contesto architettonico e ambientale nel quale è inserito l'intervento, con mantenimento assoluto di recinzioni, muretti o parti di edificio eseguiti con murature tradizionali a ciottoli od a muri listati. In materia valgono anche le eventuali prescrizioni della competente Soprintendenza nonché quelle del precedente art. 6.3, del successivo art. 23, nonché i dettagli di cui all'elaborato U-10 ed all'art. 32 del Regolamento Edilizio comunale.

6 = Sempre all'interno della Zona di cui al precedente comma 5 sussiste l'obbligo di mantenimento delle caratteristiche aperture (finestre a taglio verticale, porte-balcone, porte) anche in deroga alle norme igienico-edilizie in vigore. La creazione al piano terreno di eventuali vetrine (o simili) e di nuovi affacci ai piani è consentita purché non venga alterato l'impianto compositivo generale e si conservi il prevalente carattere verticale delle aperture a finestra.

Art. 8

Ristrutturazione Edilizia parziale

1 = Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia parziale "RE1" ammettono le trasformazioni interne ed esterne necessarie a soddisfare – se acclamate - le nuove esigenze di abitabilità igienico-funzionale. Per la sola destinazione residenziale è consentito un ampliamento *una tantum* mediante la chiusura di porticati e logge, l'utilizzo di eventuali rustici dimessi (stalle, legnaie, fienili ecc.) purché aderenti all'edificio ed eventuali addizioni esterne.

2 = Tali ampliamenti devono contenersi nel limite di mq. 50 di "Sul" oppure mc. 150 di volume "V", fermo restando la osservanza delle distanze, delle confrontanze e del soleggiamento dei confinanti nonché di quanto previsto al seguente art. 23.

Art. 9

Ristrutturazione Edilizia totale

1 = La Ristrutturazione Edilizia totale “RE2” prevede sia gli interventi definiti dall’art. 31 d) della Legge 05.08.1978 n° 457 sia la complessiva ricostruzione nei limiti degli indici fissati dal Piano, considerando però che non potranno comunque prevedere aumenti nei valori originari della Superficie utile lorda “Sul” e dell’altezza “H” e seguiranno le prescrizioni del Codice Civile in materia di distanze. **Detti interventi sono ammessi esclusivamente su edifici privi di elementi e di caratteri tipologici che connotano il contesto urbano, e previa documentata situazione di precarietà statica che dovrà opportunamente essere documentata.**

2 = Nella Zona “A” gli interventi sono anche consentiti quando motivati dal punto di vista tecnico (caldaie, ascensori, vie di fuga, sistemazioni per *handicap* di cui a D.M. 14.06.1989 n° 236, ecc.) e non coinvolgano edifici significativi. Essi andranno correttamente inseriti nel contesto circostante, con le specificazioni di cui agli artt. 13.2 e 42.

Art. 10

Recupero Sottotetti

1 = Il Recupero Sottotetti (RS) è ammesso soltanto in campo residenziale esistente, purché la copertura interessata risulti legittimamente realizzata alla data del 12 agosto 1998. Il recupero seguirà le disposizioni della L.R. 06.08. 1998 n° 21 e s.m.i. con eventuali modifiche delle quote di gronda e/o colmo non superiori a m. 1,00, purché nel rispetto delle condizioni interne previste dalla citata L. R. 21/98, sempre che non venga mutata la pendenza delle falde, il soleggiamento dei vicini e le confrontanze.

2 = Il recupero di sottotetti, se attuato in piena conformità alle prescrizioni della L.R. 06.08.1998 n° 21 e del presente articolo non è considerato incremento nella volumetria e nel carico urbanistico qualora la superficie netta interessata non superi i mq. 200 e **non siano previste modifiche delle quote di gronda e/o di colmo.** L’intervento può essere assentito mediante presentazione di D.I.A. o rilascio di autorizzazione.

Art. 11

Mutamento della Destinazione d'Uso

1 = Il Mutamento della Destinazione d'Uso (MDU) di cui alla L.R. 06.07.1999 n° 19 è subordinato a concessione o autorizzazione edilizia e riguarda il passaggio – anche senza opere – dall'una all'altra delle seguenti destinazioni per categorie, fatte salve le prescrizioni dell'art. 48.1. della L.R. 56/77:

- a) residenziali
- b) produttive (industriali e/o artigianali)
- c) commerciali
- d) turistico-ricettive
- e) direzionali
- f) agricole

2 = Le MDU che per loro natura superano i parametri di cui alle prescrizioni sopra richiamate, debbono derivare da apposite Varianti strutturali dello strumento urbanistico.

3 = Il MDU è oneroso e soggetto a concessione solo nei casi in cui si verifichi il passaggio dall'una all'altra delle categorie sopra riportate. L'onerosità è commisurata alla differenza fra gli oneri dovuti per la nuova destinazione e quelli dovuti per la destinazione in atto. Se positiva, il Concessionario è tenuto al versamento del corrispondente importo. La precisa destinazione d'uso attuale di un immobile è stabilita dal P.R.G.

4 = Non sono soggetti a concessione il MDU riguardante un edificio (o parte di esso) relativo ad unità non superiore a mc. 700, purché compatibile con le norme del Piano.

Art. 12

Demolizione

1 = La Demolizione (DE) senza ricostruzione riguarda quei piccoli fabbricati accessori individuati dal Piano per la loro natura superfetativa o comunque ormai incompatibile con il tessuto urbano circostante. Poiché la loro eliminazione concorre alla valorizzazione del sito, nel caso di demolizione è consentito il trasferimento del loro volume – aumentato del 10% - a favore di interventi sul fabbricato principale, purché compatibile con le norme delle singole Zone.

Art. 13

Completamento

1 = Gli interventi di Completamento (COM) prevedono la realizzazione di addizioni esterne in aderenza, nel rispetto dei prescritti parametri, oppure – per abitazioni uni e bifamiliari – con un ampliamento *una tantum* di mq. 50 di “Su” e mc 150 di “V”, con “If “ non maggiore della prescritta densità di Zona. Il regolare recupero dei sottotetti segue invece le prescrizioni del precedente Art. 10.

2 = Nel “Nucleo di Antica Formazione (Centro Storico)” i Completamenti debbono assicurare un corretto inserimento nel contesto ambientale circostante: il loro progetto deve ottenere un’esplicita e motivata accettazione da parte della Commissione Edilizia, compatibile con le prescrizioni di cui alla tav. U-10.

3 = Gli interventi di Completamento che prevedono la realizzazione di nuovi edifici in aree parzialmente edificate o in singoli lotti liberi devono seguire i parametri generali e specifici prescritti dal Piano.

Art. 14

Nuovo Impianto

1 = Gli interventi di Nuovo Impianto (NI) si attuano sulle aree previste a questo scopo dal P.R.G., e si distinguono per la loro classificazione residenziale o produttiva, ivi comprese le loro compatibili destinazioni d’uso

2 = Qualora gli interventi di Nuovo Impianto coinvolgano un’area che il P.R.G. assegna all’uso residenziale e che supera – nel suo insieme – la superficie complessiva di mq. 3.500, la realizzazione delle nuove edilizie comprese nell’intervento deve avvenire sia mediante contemporanea presentazione dei progetti edilizi che vi concorrono, sia addivenendo ad una Concessione convenzionata su apposito schema planivolumetrico approvato, oppure ad un apposito strumento urbanistico esecutivo come al successivo art. 37.

Art. 15
Locali interrati

1 = Le particolari situazioni idrogeologiche di una parte del territorio comunale (zone IIa – IIb – IIb1) vietano la nuova esecuzione di locali interrati e/o seminterrati (a qualsiasi uso destinati) stante l'eventualità di esondazioni o laminazioni delle acque. Tale parte è specificatamente identificata nell'elaborato di sintesi (tav. G-8) alla quale si rimanda, includendo ogni altra prescrizione ivi contenuta.

2 = Per i locali interrati, seminterrati e pianterreni a livello, già oggi esistenti nelle predette aree è prescritta la predisposizione – a carico dei privati - di opportune paratoie mobili, così come potranno essere successivamente precisate da apposita Ordinanza del Sindaco, onde sopperire a quanto citato al precedente comma 1.

TITOLO IV°

ZONE ED USI DEL TERRITORIO

Art. 16 *Azzonamento*

1 = In analogia a quanto disposto dall'art. 2 del D.I.M. 02.04.1968 n° 1444, il Piano prevede le seguenti Zone urbanistiche:

- a) Zona “A”, che comprende il Nucleo di Antica Formazione (Centro Storico);
- b) Zone “B”, insediate e di completamento, che comprendono le aree residenziali “B1” e le aree produttive “B2”;
- c) Zone “C1”, che comprendono le aree residenziali di nuovo impianto;
- d) Zone “D” destinate ad insediamenti produttivi di nuovo impianto;
- e) Zone “E”, che comprendono le aree agricole normali “E1”, le aree agricole di riserva “E2”, le aree agricole di tutela “E3”, e le aree agricole inedificabili “E4”;
- f) Zone “F”, che comprendono le attrezzature e gli impianti di interesse generale.

2 = Per lo “zoning” di inquinamento acustico, vedasi la Tav, U-11b) ed il seguente art. 41.

Art. 17 *Destinazioni d'uso*

1 = Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia si attuano nel rispetto delle seguenti destinazioni d'uso, previste dal Piano per le diverse zone del territorio comunale come meglio esposte ai seguenti artt. 18÷34.

USI PUBBLICI:

Costituiscono uso pubblico le aree, le attrezzature e gli impianti di cui appresso, con le specificazioni e le disposizioni riportate ai successivi appositi articoli.

- a) Viabilità
- b) Servizi sociali ed attrezzature di livello comunale
- c) Impianti ed attrezzature tecniche generali
- d) Destinazioni di interesse pubblico

USI SPECIFICI:

Costituiscono usi specifici le aree, le attrezzature e gli impianti di cui appresso, con le specificazioni e le disposizioni riportate ai successivi appositi articoli.

Destinazioni residenziali:

- e) Destinazioni residenziali, anche comprendendovi:
 - e/1 - Artigianato di servizio
 - e/2 - Attività commerciali al minuto
 - e/3 - Pubblici esercizi
 - e/4 - Uffici , studi professionali, attività di credito e assicurative, destinazioni direzionali
 - e/5 - Residenze collettive per comunità, attività ricettive e simili
 - e/6 - Attrezzature socio-assistenziali e/o a corredo di luoghi di culto
 - e/7 - Aziende agricole in zona impropria
 - e/8 – Verde privato vincolato

Destinazioni produttive:

- f) Attività produttive artigianali ed industriali, anche comprendendovi:
 - f/1 - Artigianato di servizio
 - f/2 – Spacci aziendali

Destinazioni commerciali:

- g) Attività commerciali, a localizzazione urbana non addensata

Destinazioni agricole:

- h) Attività agricole e silvo-pastorali, anche comprendenti:

- h/1 -Attività di conservazione, trasformazione e distribuzione dei prodotti agricoli; altre attività o impianti a servizio dell'azienda agricola
- h/2 - Allevamenti zootecnici
- h/3 - Complessi agricoli da recuperare
- h/4 - Aree agricole "di riserva"

2 = Il mutamento della destinazione d'uso esistente è ammissibile soltanto in adeguamento a quelli di cui al precedente art. 11.

3 = Eventuali destinazioni d'uso esistenti – diverse da quelle consentite – potranno essere mantenute attraverso interventi di tipo MO, MS, RC1, RC2, RE1 purché senza ampliamento ed in presenza di parere positivo dell'Autorità Sanitaria.

4 = I terreni di proprietà della Fondazione Ordine Mauriziano, non individuati dal Piano regolatore con destinazione residenziale e/o produttiva, sono vincolati all'uso agricolo. Tale vincolo ha la validità stabilita dall'art. 18ter delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Regionale.

Art. 18 *Viabilità*

1 = Le strutture per la viabilità comprendono le strade, i loro incroci e le relative fasce di rispetto di cui al successivo art. 42. Tali aree sono destinate al potenziamento ed alla protezione della rete e delle attrezzature stradali (compresi i parcheggi.) e non possono essere occupate da alcun tipo di delimitazione o recinzione. Fino alla redazione dei progetti esecutivi, la loro posizione grafica in P.R.G. ha valore di massima.

2 = Nel territorio comunale il Piano articola le strade pubbliche in:

- a) strade residenziali S/1, con calibro pari all'esistente;
- b) strade di asse urbano S/2, con sezione viabile di m. 6,00 (m. 9,00 se con marciapiedi);
- c) assi extraurbani S/3, in tutto pari alle strade S/4 di cui al comma seguente;
- d) strade provinciali S/4, con sezione odierna viabile di m. 6,00, assimilate alle strade di tipo C/3 previste dal P.T.P. e identificate dal tipo C/c dal D. Lgs. 30.04.1992 n° 285;
- e) autostrade S/5, assimilate c.s. alle strade di tipo A.

3 = La sezione minima complessiva delle strade di nuova realizzazione, o da ampliare, è stabilita al precedente comma 2,

fatte salve le eventuali diverse prescrizioni degli elaborati di Piano. Tuttavia il Sindaco - sentita la Commissione Edilizia - può ridurre tale sezione minima in presenza di particolari condizioni morfologiche, idrogeologiche o di preesistenza. In ogni caso dovrà essere garantita una carreggiata veicolare avente calibro minimo di m. 5,00 (per due sensi di marcia) e di m. 3,50 (per senso unico). I percorsi pedonali e ciclabili avranno sezione non inferiore a m. 1,50. Le strade private dovranno avere una sezione mai inferiore a m. 5,00.

4 = Su strade di diversa importanza, le distanze fra gli accessi sono definite dal vigente Codice della Strada.

5 = L'apertura di nuove strade di tipo urbano non previste in P.R.G. è consentita solo all'interno di uno strumento urbanistico esecutivo "SUE" o nel caso previsto ai successivi artt. 26.11 e 37.4.

6 = Nelle aree di rispetto stradale (cfr. art. 40.4) è consentita la costruzione di impianti di erogazione carburanti, purché i loro accessi rispondano alle distanze prescritte per i vari tipi di strade, ed i loro fabbricati di servizio rispettino i seguenti parametri:

- a) altezza massima "H" = m. 5,50
- b) distanza minima dai confini "Dc" = m. 5,00
- c) superficie massima realizzabile "Sul" (escluse le pensiline) = mq. 150.

Se l'impianto presenta anche talune installazioni accessorie (quali lavaggio auto od altro) esso assume carattere commerciale e deve essere assoggettato ad apposita variante parziale del piano commerciale.

7 = Ai fini del calcolo degli indici "If" ed "Iu" le aree di rispetto stradale fanno parte della superficie territoriale e della superficie fondiaria, e concorrono agli specifici parametri di Piano.

8 = Gli edifici esistenti in tutto o in parte in area di rispetto stradale - individuata dal Piano o stabilita dal vigente Codice della Strada - possono essere ampliati dalla parte opposta a quella della viabilità esistente o prevista, a condizione che ciò sia coerente con le altre prescrizioni di Piano.

9 = Per motivi di decoro, riqualificazione e/o arredo urbano (anche per necessità di alberature, piste ciclabili, ecc.) è ammesso il riassetto di aree stradali pubbliche, eventualmente da convenzionare se di proprietà di altri Enti.

10 = La chiusura degli accessi carrai lungo le strade provinciali e comunali dovrà essere arretrata di almeno m. 5,00 ove tali accessi non siano corredati da comandi elettromeccanici di apertura e chiusura dei cancelli.

Art. 19

Servizi sociali ed attrezzature di livello comunale

1 = Questi servizi comprendono:

- a) servizi ed attrezzature per l'istruzione (scuole materne, elementari);
- b) servizi ed attrezzature di interesse comunitario (religiose, culturali, socio-assistenziali, sanitarie, amministrative);
- c) parcheggi pubblici;
- d) verde pubblico.

2 = La realizzazione di tali servizi spetta all'Amministrazione Comunale, che adotterà i parametri desunti sia da specifiche Leggi e Regolamenti di settore sia da apposite decisioni del Consiglio Comunale.

3 = Tuttavia, per i servizi di cui ai precedenti commi 1b) e 1c) è ammessa l'esecuzione di tali opere anche tramite iniziative private, convenzionate con il Comune e nel rispetto dei parametri di zona o di altri futuri, approvati tramite Variante *ex-art. 17* comma 8b) della L.R. 56/77 e s.m.i.

4 = Nelle aree destinate a verde pubblico sono ammessi piccoli settori destinati ad installazioni ludiche per l'infanzia, purché con incidenza non maggiore di $\frac{1}{4}$ della superficie del verde pubblico interessato. E' pure ammessa la costruzione di chioschi ad 1 piano f.t. aventi una superficie coperta massima di mq. 20. Eventuali spazi di parcheggio pubblico non dovranno superare $\frac{1}{20}$ della superficie interessata.

Art. 20

Impianti ed attrezzature tecniche generali

1 = Questi servizi comprendono:

- a) l'area cimiteriale esistente e di ampliamento, alla quale dovrà essere assicurata un'area di parcheggio pubblico nella misura prevista dal P.R.G.;
- b) attrezzature ed impianti per distribuzione ed approvvigionamento idrico, elettrico, telefonico o del gas;
- c) per lo smaltimento e la depurazione dei rifiuti anche liquidi, per la pubblica discarica, per il conferimento della raccolta differenziata dei R.S.U. e – in genere – per ogni impianto di servizio urbano, secondo le norme specialistiche della legislazione vigente;
- d) aviosuperficie di emergenza, limitata al trasporto di malati e/o feriti ed al trasporto di emergenza (punto 14 D.M. 27.12.1971).

2 = In tutte le aree di Piano è consentita la costruzione delle necessarie infrastrutture distributive per l'erogazione dei servizi pubblici di cui al precedente comma 1b; e ciò in deroga alla verifica delle distanze e dei parametri planivolumetrici, a condizione che:

- siano rispettati i vincoli derivanti dalle Fasce di Rispetto;
- ogni struttura non superi l'altezza f.t. di m. 3,00 e preveda esterni armonizzati al contesto ambientale.

3 = Per gli impianti di teleradiocomunicazione vedasi il seguente art. 39.6.

Art. 21

Destinazioni di interesse pubblico

1 = Questi servizi comprendono le attrezzature per gioco, sport e tempo libero, aperte al pubblico anche mediante tariffario.

2 = I servizi, le attrezzature e gli impianti di cui ai precedenti artt. 18-19-20 nonché quelli derivanti da:

- a) attività ricettive, turistico-alberghiere e/o della ristorazione
- b) residenze collettive per comunità, e simili

di proprietà e/o gestione privata sono considerati "di interesse pubblico" quando siano finalizzati e gestiti per libero uso collettivo – anche mediante tariffario – e rispettino nella zona in cui vengono attivati i parametri e le prescrizioni generali di cui all'art. 21 L.R. n° 56/77 e/o specifiche del presente Piano, ivi comprese quelle del seguente comma 3.

3 = Per le attività di cui ai punti a) e b) del precedente §1 derivate da:

- a) interventi RC, RE1, RE2 nelle Zone “A” e “B1”; sono prescritti i seguenti parametri:
 - $H_{max} = m. 8,50$ o pari all’esistente
 - Parcheggi pubblici o di uso pubblico = $1/6$ di “Sul”
- b) per nuove costruzioni nelle Zone “B1” e “C1”; sono prescritti i seguenti parametri:
 - $R_c = 60\%$ di “Sf”
 - $H = max 8,50$
 - Indice “If” = $mc/mq 1,40$
 - Parcheggi pubblici e/o di uso pubblico = $1/3$ di “Sul”

4 = Per le attrezzature per il gioco, lo sport ed il tempo libero (punto c del precedente § 1) si applicano i seguenti parametri:

- a) Impianti coperti: “Uf” = $0,25 \text{ mq/mq “Sf”}$;
- b) Impianti scoperti: “Uf” = $0,50 \text{ mq/mq “Sf”}$;
- c) Parcheggi : $2/3$ se la “Sf” complessiva non supera i mq. 4000; $1/3$ di “Sul” nei casi maggiori.

Nei limiti dei precedenti parametri, nelle aree attrezzate e/o destinate allo sport, si considera compatibile anche l’esercizio di manifestazioni (sagre, raduni, ecc.) con la relativa presenza di modesti manufatti e/o l’uso di strutture temporanee, coperture gonfiabili e simili.

5 = Si considerano compatibili con le indicazioni dei precedenti commi anche le eventuali abitazioni per direzione, esercizio e custodia, purché in ragione di una unità con una “Sul” massima di mq. 110 .

6 = Per le aree di cui al precedente comma 4 che si trovino inserite in speciali contesti (fasce fluviali e/o di rispetto, legge “Galasso”, ecc.) la fruizione non può prevedere costruzioni edilizie od installazioni fisse. Per necessità di ordine e di servizio, sarà tollerata la presenza – per ciascuna localizzazione, e sempre che le normative idrogeologiche lo consentano – di un box ligneo (o simili) ad 1 piano f.t., avente area coperta massima di mq. 6,00, **con esclusione delle zone individuate in Classe IIIA..**

7 = L’esercizio delle aree per il tempo libero previste dal Piano ma suscettibili di inquinamenti acustici o di altra natura (cfr. il seguente art. 31.2) è soggetto a specifica e preventiva autorizzazione comunale, che preciserà di volta in volta i parametri giudicati indispensabili.

Art. 22

Destinazioni residenziali
Prescrizioni generali

1 = Nelle Zone “A”, “B1”, “C1” costituiscono e sono compatibili con l’uso residenziale le destinazioni di cui alle lettere a) b) c) d) e) nonché dei subordinati da e)1 a e)5 dell’art. 17.1. delle presenti Norme nonché quelle di cui all’all. 1 che fa parte integrante e sostanziale del presente testo. Tuttavia il Sindaco – sentita la Commissione Edilizia - può limitare o negare la concessione qualora non sussistano adeguate condizioni di accessibilità veicolare, di sosta, di inquinamento acustico e/o gassoso ed altro.

2 = Se gli elaborati di P.R.G. segnalano la presenza di settori, parti, impianti o particolarità architettonico-figurative di speciale interesse, su questi stessi elementi è prescritta l’adozione del solo Restauro RC1.

3 = Qualora nelle Zone di cui al precedente comma taluni edifici esistenti – un tempo destinati all’uso agricolo – risultino o vengano dimessi da tale uso, è favorita la loro conversione ad usi residenziali o ad essi compatibili, in analogia al disposto del successivo art. 32 nonché alle prescrizioni e norme di cui alla L.R. 29.04.2003 n° 9 recante “Norme per il recupero funzionale dei rustici”, in quanto applicabili.

4 = Gli oneri relativi alle urbanizzazioni secondarie ed indotte sono monetizzati, salvo diversa ed esplicita richiesta comunale. Non sono invece in nessun caso monetizzabili le opere di urbanizzazione primaria riguardanti l’esecuzione di parcheggi pubblici o ad uso pubblico.

Art. 23

Destinazioni residenziali
Zona “A”

Nucleo di antica formazione (Centro Storico)

1 = Nella Zona “A”, **individuata ai sensi dell’art. 24 della L.R. 56/77**, le prescrizioni puntuali della Tav. U-10 ammettono tuttavia le piccole addizioni per ricavare (secondo le normative) centrali termiche, ascensori per *handicap* e autorimesse in ottemperanza alle Leggi 09.01.1989 n° 13 e 24.03.1989 n° 122. Nei settori privi di carattere ambientale, è inoltre ammesso il recupero ad uso abitativo delle superfici e dei volumi derivati dalla demolizione di corpi di fabbrica in disuso o prive ormai di specifiche destinazioni, al fine di pervenire ad una più razionale

riorganizzazione che – salvaguardando le cortine abitative esistenti – coordini al meglio gli spazi coperti e scoperti.

2 = Sempre nella Zona “A” – oltre a quanto riportato nei precedenti artt. 6.3, 7.5, 7.6 dal Regolamento Edilizio comunale - gli interventi consentiti devono impiegare esclusivamente forme, materiali e colori dettati dalla tradizione costruttiva locale ed aderenti al contesto circostante. Verranno perciò adottate murature in pietra o in laterizio (intonacate e non) manti di copertura in tegole di cotto o simili, infissi in legno o **alluminio/PVC (in questo caso dovrà essere richiesto un parere preventivo vincolante alla Commissione Locale del Paesaggio)**, vetrine-inferriate-cancellate-ringhiere in ferro verniciato, eventuali rivestimenti limitati alla pietra e al cotto (o klinker opaco) coloriture con tinte traspiranti. Sulle vie pubbliche e con movimentazione che non interferisca con il suolo pubblico, le autorimesse saranno chiuse con serramento ad apertura automatica – in legno o rivestito in legno – mentre i portoni (pure automatizzati) saranno in legno pieno o a cancellata in ferro verniciato.

3 = Nelle ristrutturazioni e in ogni opera di intervento sull'esistente, ai fini della salvaguardia ambientale, possono essere mantenuti i rapporti aeroilluminanti, le altezze interpiano esistenti e le distanze consolidate.

4 = Rustici, casseri ed altri edifici esistenti possono essere recuperati all'uso residenziale, purché presentino adeguati requisiti statici ed igienici (in particolare le altezze) e siano ristrutturabili secondo quanto esposto ai commi precedenti o in coerenza con gli artt. 31 e 32 del Regolamento Edilizio comunale.

Per i bassi fabbricati e pertinenze (ad es. casseri), il manto di copertura potrà essere realizzato anche con pannelli coibentati con finitura effetto coppo (pannelli sandwich), previo ottenimento di favorevole parere preventivo da parte della Commissione Locale del Paesaggio.

Art. 24

Destinazioni residenziali

Zone “B1”

Aree insediate e di completamento

1 = Nelle Zone “B1” di cui al precedente art. 16.1 (sempre che la densità fondiaria non superi il limite di cui al successivo comma 2) sono previsti completamenti edilizi, sia attraverso

riassetto di edifici già esistenti, sia mediante nuove costruzioni. Qui costituiscono e sono compatibili con l'uso residenziale le destinazioni di cui alle lettere a) b) c) d) e) nonché dei subordinati – da e/1 a e/5 - dell'art. 17.1, e quelle di cui all'all. 1 che fa parte integrante e sostanziale del presente testo. Tuttavia il Sindaco – sentita la Commissione Edilizia - può limitare o negare la concessione qualora non sussistano adeguate condizioni di accessibilità veicolare, di sosta, di inquinamento acustico e/o gassoso o altro.

2 = Nelle predette Zone “B1” sui lotti già edificati è concesso un ampliamento volumetrico massimo fino a saturazione della densità di Zona, sempre che nel lotto non sussistano corpi di fabbrica da recuperare. I parametri generali da osservare sono pertanto:

- a) Rapporto max di copertura $R_c = 40\%$ di S_f per edifici; ulteriore 20% per corpi bassi;
- b) Densità fondiaria max: 1,45 mc/mq;
- c) Altezza massima $H = m. 8,5$ oppure pari all'esistente;
- d) Distanza dai confini $D_c = m. 5,00$ ove non siano presenti costruzioni già a confine, non finestate..

DC per i bassi fabbricati = m 5,00 o a confine

- e) Aree di parcheggio: mq 1/10 mq. con un minimo di 1 posto-macchina per ogni unità immobiliare;

3 = In tali lotti è possibile transitoriamente mantenere l'eventuale odierna destinazione d'uso, purché gli interventi futuri siano limitati alla sola manutenzione ordinaria (MO).

4 = Nelle predette Zone “B1” i lotti liberi (o resi liberi abbattendo piccole presenze edilizie occasionali) sono costruibili con l'adozione dei medesimi parametri esposti al precedente comma 24.2. – ma con Densità fondiaria max di 0.8 mc/mq - e con l'osservanza di quanto prescritto al precedente art. 14.2.

5 = Nelle aree previste a “verde privato vincolato” sono consentiti interventi di manutenzione e conservazione del loro stato colturale, la realizzazione di recinzioni cieche in mattoni a vista ($H_{ma} = m. 2,00$) e di bassi fabbricati di servizio ad 1 piano f.t. con tetto a falde e manto laterizio, purché con area coperta massima non superiore al 7 % dell'area verde. Le predette aree non sono computabili ai fini dell'applicazione degli indici edificatori.

Art. 25

Destinazioni residenziali
Zone “C1”
Aree di nuovo impianto

1 = Nelle Zone “C1” di cui al precedente art. 16.1 sono previste edilizie di nuovo impianto. Qui costituiscono e sono compatibili con l’uso residenziale le destinazioni di cui alle lettere a) b) c) d) nonché dei subordinati – da e/1 a e/6 - dell’art. 17.1, e quelle di cui all’all. 1 che fa parte integrante e sostanziale del presente testo.

2 = Nelle Zone “C1” di cui al precedente art. 16.1 si adottano i seguenti parametri:

- a) Rapporto di copertura $R_c = 40\%$ di S_f per edifici; ulteriore 20% per corpi bassi;
- b) Densità fondiaria max: 0,80 mc/mq;
- c) Altezza massima $H = m. 8,50$;
- d) Distanza dai confini $D_c = m. 5,00$.
DC per i bassi fabbricati= m. 5,00 o a confine
- e) Aree di parcheggio: mq 1/10 mq con un minimo di 1 posto-macchina per ogni unità immobiliari.

3 = Nelle Zone “C1” vige la prescrizione di cui al precedente art. 14.2. Pertanto nelle iniziative che interessano una superficie complessiva superiore a mq. 3500 si prefigura un “intervento unitario” convenzionato (cfr. il seguente art. 37.4) che può – occorrendo – identificare lotti e rete stradale interna nei modi previsti dal seguente art. 37.

Art. 26
Destinazioni produttive:
Zone “B2”
Aree insediate e di completamento
Zone “D”
Aree di nuovo impianto
D/1 per l’industria; D/2 per l’artigianato

1 = Le Zone “B2” sono riservate alle attività produttive (artigianali e/o industriali) ed alle loro esigenze di completamento ed adattamento degli impianti. Le Zone “D” sono invece riservate alle edilizie produttive di nuovo impianto, normativamente suddivise fra Zone “D/1” riguardanti le attività industriali, e Zone “D/2” riguardanti le attività artigianali. Qualora in Zone “D/1” di proprietà comunale si manifestasse l’oggettiva esigenza locale e sociale di dare maggior incentivo ad attività artigianali, è consentito prevedervi – in tutto o in

parte – una zona “D/2” secondo le prescrizioni di cui all’art. 37.3 e 37.4 delle N.T.A. a condizione che le iniziative artigianali subito previste siano almeno in numero di tre, comprendendovi – se del caso – anche l’attiguo mapp. 30 F. 6.

2 = Nelle Zone “B2” e “D” costituiscono e sono compatibili con l’uso produttivo le destinazioni di cui alle lettere a) b) c) d) f) del precedente art. 17.1.

3 = In queste Zone, oltre agli impianti artigianali ed industriali (come da sopraccitata definizione) sono consentite le seguenti altre destinazioni d’uso:

- a) servizi direzionali, amministrativi e tecnici dell’azienda
- b) depositi e magazzini
- c) spazi espositivi e per **la commercializzazione della propria produzione**, purché non eccedenti il 25% dell’intera superficie coperta “Sc”
- d) due alloggi ad uso del titolare dell’azienda ed al custode aventi superficie lorda massima di mq. 110 caduno.

4 = Per gli edifici esistenti nelle aree produttive e di completamento (“B2”) è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione, la demolizione con ricostruzione e la nuova costruzione, nel rispetto dei relativi parametri urbanistici. Per tutte le predette Zone (“B2 – “D/1” – “D/2”) è pure prescritta l’osservanza di quanto esposto ai seguenti artt. 41 e 42.

5 = Le Zone “B2” e “D/1” devono rispettare i seguenti parametri:

- a) Rapporto di copertura (Rc): 50% di Sf;
- b) Altezza massima (H) = m. 10,00 salvo necessità maggiori, dovute a particolarità impiantistiche o funzionali;
- c) Aree a parcheggio **privato**: mq. 1 ogni 4 mq: di “Sul”;
- d) Distanze dai confini (Dc) = min. m. 5,00.

6 = Le Zone “D/2” devono rispettare i seguenti parametri:

- e) Rapporto di copertura (Rc): 60% di Sf;
- f) Altezza massima (H) = m. 6,50 salvo necessità maggiori, dovute a particolarità impiantistiche o funzionali;
- g) Aree a parcheggio **privato**: mq. 1 ogni 2 mq: di “Sul”;
- h) Distanze dai confini (Dc) = min. m. 5,00.

7 = Oltre ai parametri di cui sopra, e computandovi pure i parcheggi già precisati ai commi precedenti, le Zone D/1 e D/2 devono destinare un’aliquota (20% della St) ai sensi dell’art. 21

comma 2 della L. R. 56/77. L'aliquota è ridotta al 10% per gli impianti industriali esistenti. **Tutti gli interventi ammessi nelle zone B2 e D dovranno prevedere opportune fasce piantumate che costituiscano filtro visivo tra gli impianti stessi ed il tessuto edilizio ed agrario circostante; dette fasce concorrono alla quantificazione di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e non sono monetizzabili.**

8 = Gli oneri relativi alle urbanizzazioni secondarie ed indotte sono monetizzati, salvo diversa esplicita richiesta comunale. Non sono invece in nessun caso monetizzabili le opere di urbanizzazione primaria riguardanti l'esecuzione di parcheggi pubblici o ad uso pubblico.

9 = Ove la superficie utile destinata ad uffici collegati con l'attività artigianale/industriale ecceda il 10% della "Su" complessiva, la maggior superficie riservata a questo scopo è soggetta al pagamento del contributo sul Costo di Costruzione.

10 = Qualora vengano dimesse – in tutto o in parte - talune attività produttive insediate in lotti aventi superficie maggiore di mq. 3.500, i lotti medesimi potranno essere riutilizzati per gli usi consentiti dal presente articolo.

11 = Per il quadrante industriale di nord-ovest (via Sciarei e zone limitrofe) il previsto Piano Particolareggiato di iniziativa privata consente – ove necessario - una futura e più adeguata riorganizzazione degli impianti industriali qui dislocati o da dislocare, ivi compreso l'eventuale spostamento e/o eliminazione di parti della rete viaria esistente, alle condizioni specificatamente previste al seguente art. 37.5.

12 = Tutte le Aziende che - a norma del D.M. 09.05.2001 e disposizioni collegate – giungano nel corso del tempo ad abbisognare dei requisiti minimi di sicurezza, validi in caso di "rischi di incidenti rilevanti (RIR)" devono notificare al Comune uno specifico e circostanziato rapporto della loro situazione formale (accompagnato dalle approvazioni degli Enti preposti) nonché tutti i conseguenti elaborati che il caso richiede, affinché siano tenuti a disposizione di chiunque ne faccia richiesta.

13 = Nella zona B2 individuata con il simbolo * l'attività produttiva è limitata al mero ampliamento dell'insediamento esistente, adiacente al lotto in oggetto (MilMil76 SpA). Su tale lotto non è consentita la realizzazione di un nuovo impianto produttivo, ma le destinazioni d'uso compatibili sono limitate al mero

stoccaggio dei prodotti finiti (magazzini) e ad attività di confezionamento, laboratorio e uffici.

Art. 27

Destinazioni commerciali

.1 = Il Comune di Landiona, nell'ambito dell'autonomia sancita dall'art. 4.1 della L.R. 12.11.1999 n° 28, adegua il Piano nel rispetto dei principi e delle norme di legge.

2 = Il Comune di Landiona - così come agli artt. 9-10-11-14 della Delib. G.R. 29.10.1999 n° 563-13414 - si identifica come Comune "minore" appartenente alla rete secondaria, con localizzazioni commerciali urbane non addensate "L.1" ubicate nel tessuto residenziale. Il Comune presenta caratteristiche urbanistiche e commerciali che non consentono di identificarvi altre tipologie, come evidenziato alla Tav. U-11.

3 = Sulla scorta della situazione esistente, la rete distributiva resta conseguentemente regolamentata come agli artt. 15 e 16 della citata Delib. G.R. Nel caso di future insorgenze, verranno attuati i prescritti procedimenti di sviluppo, valorizzazione e controllo.

4 = Per quanto attiene alla disciplina locale nel commercio, il P.R.G. ammette che le attività – distinte in "alimentari" e "non alimentari" – siano ubicate nel solo perimetro abitato di cui alla Tav. U-11 ed in area privata, classificandole come appartenenti ad un "addensamento urbano minore" (art. 13 Delib. G.R. 20.10.1999 n° 563). Pertanto nuovi esercizi o trasferimenti di sede devono definirsi come "esercizi di vicinato" ai sensi dell'art. 7 del D. Lgs. 31. 03. 1998 n° 114, con il conseguente *standard* a parcheggio ricavato fuori dalla sede stradale e nei pressi dell'unità commerciale. Solo in caso di impossibilità esso potrà essere monetizzato e/o realizzato nelle aree individuate dal Piano.

5 = Per le localizzazioni urbane non espressamente e puntualmente individuate e normate, è previsto (ai sensi dell'art. 14.3 del DCR 29.10.1999 n° 563-13414) il riconoscimento in sede di istruttoria delle istanze di apertura, variazione della superficie o del settore merceologico e trasferimento degli esercizi commerciali laddove il P.R.G.C. consenta tale destinazione, nel rispetto della richiesta dotazione di *standards* e di aree di parcheggio, oltre che dei seguenti parametri di riferimento, tutti attinenti a localizzazioni

commerciali urbane non addensate “L.1”, da collocare fuori dal perimetro di cui alla citata tav. U-11:

- Y1 - Raggio entro cui calcolare i residenti: m. 500
- X1 - Numero dei residenti entro il raggio Y1: 500
- J1 - Distanza stradale max. dalla perimetrazione residenziale: ml. 500.

6 = Per la compatibilità nello sviluppo, è ammessa una superficie di vendita (o comunque una superficie non destinata al pubblico) non superiore a mq. 150, nel rispetto di quanto previsto all’art. 5 del citato DCR, con l’osservanza dei parametri e condizioni urbanistiche di cui ai precedenti artt. 23, 24, 25 (se applicabili) e parcheggi come al punto 3 dell’art. 21 L.R. 56/77:

7 = Negli esercizi commerciali di cui sopra è ammessa la vendita attraverso apparecchi automatici, previa apposita comunicazione al Sindaco (art. 17 D.Lgs 114/98). E’ pure ammesso l’esonero dall’obbligo di chiusura festiva ed infrasettimanale, con applicazione di orari liberi entro i massimi di Legge.

8 = Sono compatibili con gli usi di cui al presente articolo le abitazioni per la custodia e l’esercizio, nella misura di un alloggio per ogni attività e con superficie utile lorda “Sul” non superiore a m. 110.

9 = E’ ammessa la previsione di spacci interni ad Aziende produttive, secondo quanto previsto dall’art. 16 D. Lgs. 114/98 e dal precedente art. 26.3.c.

Art. 28

Destinazioni agricole *Prescrizioni generali*

1 = Entro il territorio comunale il P.R.G. individua i settori destinati alla valorizzazione del patrimonio agricolo ed al recupero e/o potenziamento silvo pastorale, fatti salvi i contenuti dell’art. 25 L. R. 56/77.

2 = Per tutte le aree agricole dei seguenti articoli specifici, valgono le densità di cui all’art. 25.12 della L.R. 56/77.

3 = L’applicazione di tali densità è soggetta alle seguenti disposizioni:

- a) E' ammesso l'utilizzo di tutti gli appezzamenti componenti l'Azienda, anche non contigui, purché coltivati dal richiedente e compresi nel territorio comunale;
- b) Nell'ambito della destinazione agricola, per le Aziende che insistono anche su terreni di Comuni limitrofi è ammesso l'accorpamento dei volumi sull'area di un solo Comune, a condizione che l'edificio per residenza rurale non superi i 1.000 mc. Il trasferimento del volume edilizio deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei Registri della proprietà immobiliare. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori sono destinate a vincolo *non aedificandi* e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.
- c) Non sono ammessi trasferimenti di volume fra Aziende diverse.
- d) L'intervento edificatorio in area agricola è consentito anche ai conduttori *part-time*, purché proprietari di almeno una giornata piemontese, alle condizioni tutte del presente articolo.

Art. 29

Destinazioni agricole

Aree normali "E1"

Aree agricole di riserva "E2"

1 = Appartengono alle aree agricole normali "E1" i terreni a seminativo, a prato, a prato-pascolo ed a colture legnose industriali. In tali aree "E1" costituiscono e sono compatibili con l'uso agricolo le destinazioni di cui alle lettere a) b) c) d) e/5, e/6, f/1 del precedente art. 17.1. E' pure consentita la creazione di attività agrituristiche, ai sensi della L.R. 23.03.1995 n° 38, nonché l'esercizio di centri ippici di svago. **Le suddette destinazioni sono compatibili previo espletamento delle procedure previste dalle leggi di settore per l'acquisizione della conformità urbanistica e la contestuale definizione dei parametri edilizi.**

2 = Nelle predette Zone "E1" sono ammessi interventi di recupero, ammodernamento e potenziamento degli edifici esistenti, al servizio delle aziende agricole (manutenzioni ordinarie e straordinarie, risanamento conservativo) specie in caso di ampliamenti e/o ristrutturazioni rese necessarie dalla gestione agricola. Sono altresì applicabili le disposizioni di cui a L.R. 29.04.2003 n° 9.

3 = In particolare, per gli edifici rurali (cascine) esistenti nelle Zone “E1” sono ammessi interventi di tipo MO, MS, RC2, RE1. Se gli elaborati di P.R.G. segnalano la presenza di settori, parti, impianti o particolarità architettonico-figurative di speciale interesse, su questi stessi elementi è prescritta l’adozione del solo Risanamento Conservativo RC2.

4 = Per gli edifici esistenti nelle Zone “E1” e destinati ad usi diversi dall’agricolo – o che non siano più recuperabili, o vengano dismessi da tale uso – è consentita la riconversione agli usi residenziali attraverso interventi di tipo MO, MS, RC2, RE1, anche in misura superiore del 10% ai mq. 500 per ogni azienda, **mantenendo comunque la definizione di residenza in zona impropria.**

5 = Il P.R.G. individua inoltre marginali zone agricole “E2” in condizioni planimetriche oggi notevolmente condizionate dall’insediamento e perciò passibili di eventuali utilizzi futuri, da programmare mediante i disposti dell’art. 17.7 della L. R. 56/77, specie per le iniziative di cui ai punti e/5 e e/6 dell’art. 17 del presente testo. In tali zone - definite appositamente come “aree agricole di riserva” - è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria degli eventuali edifici esistenti, nonché il proseguimento dell’attuale conduzione agraria.

Art. 30

*Destinazioni agricole
Aree di salvaguardia “E3”*

1 = Le Zone agricole di salvaguardia “E3” sono destinate alla conservazione ed alla valorizzazione delle proprie caratteristiche paesaggistico-ambientali. Appartengono a queste zone i terreni con colture attualmente protette da serre fisse, le esistenti colture orticole-floricole specializzate ed i vigneti. Entro questo quadro di salvaguardia, valgono le norme di cui ai commi seguenti.

2 = In queste Zone sono consentite le destinazioni richiamate al precedente comma 29.1, escluse quelle di cui alle lettere h/2 del precedente art. 17.1, purché adeguatamente inserite.

3 = Per gli edifici rurali (cascine) esistenti nelle Zone “E3” sono ammessi interventi di tipo MO, MS, RC2, RE1. Se gli elaborati di P.R.G. segnalano la presenza di settori, parti, impianti o particolarità architettonico-figurative di particolare interesse, su questi stessi elementi è prescritta l’adozione del solo Risanamento Conservativo RC2.

4 = Per gli edifici esistenti e destinati ad usi diversi dall'agricolo – o che non siano più recuperabili, o vengano dismessi da tale uso – è consentita la riconversione agli usi residenziali attraverso interventi di tipo MO, MS, RC2, RE1.

5= Oltre al recupero degli edifici esistenti - come precisato al comma precedente – è pure ammessa la realizzazione di nuovi edifici purché adiacenti ai fabbricati odierni ed a servizio esclusivo di aziende agricole esistenti, già dotate di fabbricati ad uso abitativo. I nuovi fabbricati dovranno essere realizzati con tipologie e materiali tipici degli insediamenti rurali circostanti, **nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 28.2..**

Art. 31

Destinazioni agricole Aree inedificabili "E4"

1 = Il P.R.G. individua le aree boschive, di tutela ai corsi d'acqua, di particolare valore paesaggistico ambientale e di elevata propensione al dissesto, classificandole come zone agricole inedificabili "E4".

2 = Nelle zone di cui al comma 1 non sono ammessi nuovi interventi edilizi – neppure a valenza agricola - oltre alle opere per la sistemazione idrogeologica, per regimazione delle acque e difesa spondale, accessibilità ed infrastrutturazione tecnologica del territorio, per la fruizione delle caratteristiche ambientali con adatte strutture del tempo libero (ciclopiste, "percorsi-vita", alberate, percorsi devozionali, altri usi adeguatamente correlati alla zona, ecc.).

3 = Nelle Zone agricole inedificabili "E4" sono consentite le destinazioni richiamate al precedente art. 30.2 esclusivamente nel caso di recupero di edifici esistenti, senza incrementi di nessun tipo.

Art. 32

Destinazioni agricole Aziende in zona impropria

1 = Per le esistenti aziende agricole "in zona impropria" è ammesso un ampliamento massimo del 30% sull'attuale area coperta complessiva, sempreché non venga superato il rapporto massimo di copertura del 50% dell'area fondiaria "Sf". Tale

ampliamento è consentito solamente ai soggetti di cui alle Leggi 09.05.1975 n° 153 e L. R. 25/75, 44/80, 18/82.

2 = Nelle aziende agricole di cui al comma precedente sono vietati quegli allevamenti di animali che – per numero di capi – superano le normali esigenze familiari del conduttore. Sono altresì vietati, senza eccezioni, gli allevamenti suini e quelli che possono determinare incompatibilità con il tessuto abitativo circostante.

3 = Al cessare dell'attività agricola e delle condizioni di cui alle Leggi citate, **le residenze agricole potranno essere trasformate in residenza privata, mentre le rimanenti strutture agricole potranno essere utilizzate come pertinenze alle stesse.**

Art. 33

Destinazioni specifiche

Complessi agricoli da recuperare

1 = Per i complessi edilizi **individuati nelle Tavv. U-8 e U-10** (cascine) che siano attualmente sottoutilizzati o in disuso, è ammesso il recupero sia per ulteriori destinazioni agricole, oppure per destinazioni residenziali o altre compatibili, quali le attività artigianali, l'esercizio di arti e professioni e l'agriturismo (L.R. 23.03.1995 n° 38). Sono pure applicabili le disposizioni di cui a L.R. 29.04.2003 n° 9 per il recupero funzionale dei rustici.

2 = In tali complessi gli interventi devono rispettare le disposizioni di cui ai precedenti artt. 22 e 24, in quanto applicabili **senza ulteriori incrementi volumetrici e mediante interventi RC1, RC2 e REI.**

Art. 34

Destinazioni specifiche

Allevamenti zootecnici

1 = Non sono ammessi allevamenti di animali che non siano configurabili come attività agricole ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile.

2 = Per le aziende zootecniche già esistenti e per quelle di tipo avifaunistico o bovino, l'eventuale incremento massimo nella superficie destinata all'allevamento (comprensiva dei ricoveri e dei recinti all'aperto) è stabilito nel 50% dell'attuale, con mantenimento di una distanza minima di m. 200 dalla più vicina Zona destinata alla residenza o usi assimilati.

3 = Anche per l'insediamento di nuovi allevamenti avifaunistici e bovini si dovrà osservare una distanza di rispetto di m. 200 da Zone che il P.R.G. destina ad usi residenziali, ad eccezione della residenza e/o uffici del conduttore.

4 = Per le porcilaie esistenti, la distanza minima di cui sopra è di m. 300. La distanza di rispetto per nuove porcilaie (o per le porcilaie esistenti ma superiori a 50 capi) è fissata come sopra, ma in m. 400.

5 = E' in facoltà del Sindaco richiedere distanze superiori e altre speciali prescrizioni, in relazione alla natura, dimensione e posizione dell'allevamento.

6 = **Stralciato "ex-officio"** (All "A" della D.G.R. 31-2629 del 19.04.2006)

7 = **Stralciato "ex-officio"** (All "A" della D.G.R. 31-2629 del 19.04.2006)

8 = Lo scarico di tutti i conseguenti liquami deve avvenire previo adeguato trattamento e successiva depurazione, come stabilito dalla Legge 10.09.1976 n° 319 e successive disposizioni regionali.

TITOLO V° MODALITA' DI INTERVENTO

Art. 35

Attuazione del Piano Regolatore Generale

1 = Gli elaborati del Piano Regolatore Generale ne prevedono l'attuazione mediante intervento diretto o, successivamente, attraverso eventuale strumento urbanistico esecutivo ("SUE").

2 = Ove non definite dal Piano, le porzioni di territorio da assoggettare a "SUE" sono delimitate con specifiche Deliberazioni Consiliari, ai sensi del § 6 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e con le procedure ivi definite.

3 = I frazionamenti di aree intervenuti posteriormente alla vigenza del presente Piano devono rispettare esattamente le prescrizioni previste sull'area originaria.

Art. 36

Intervento diretto

1 = Ove gli elaborati di Piano (o le specifiche Deliberazioni Consiliari citate al precedente articolo 35.2) non prevedano l'obbligo di formazione di strumenti urbanistici esecutivi, le costruzioni si applicano ad intervento diretto mediante specifica Concessione o Autorizzazione, con le procedure previste dalla legislazione vigente, in conformità al presente Piano ed al Regolamento Edilizio comunale.

2 = Gli interventi diretti sono subordinati all'esistenza delle necessarie opere di urbanizzazione primaria e di una conveniente accessibilità da strada pubblica.

3 = Gli interventi di cui al precedente comma 36.1 sono anche eseguibili – se compatibili con le disposizioni dell'art. 7 della Legge 23.12.1996 n° 663 – mediante denuncia di inizio attività (DIA).

4 = Ogni intervento soggiace agli obblighi di Legge riguardanti i prescritti contributi (Oneri di urbanizzazione, Costo di costruzione) e – se del caso – anche da apposita Convenzione (art. 49 L. R. 56/77) con le precisazioni di cui al precedente art. 26.9.

Art. 37

Strumento urbanistico esecutivo (SUE)

Intervento unitario convenzionato

SUE finalizzato

1 = Gli strumenti urbanistici esecutivi sono predisposti ed attuati ai sensi e con le procedure di cui all'art. 32.2 Titolo V° della L.R. 56/77 e s.m.i.

2 = I “SUE” derivati dal precedente P.R.G. e regolarmente iniziati ma non ancora ultimati, conservano anche qui tutte le particolarità, gli obblighi e le clausole di cui alla convenzione originaria.

3 = Ove il P.R.G. (o apposita Deliberazione Consiliare) non prevedano esplicitamente la formazione di “SUE” ad intervento pubblico, la formazione di “SUE” ad iniziativa privata è comunque ammessa – in forma di “P.P.E” oppure, secondo i casi, di “P.I.P” convenzionato (artt. 38, 39, 42, 45 L.R. 56/77) o di “Intervento unitario convenzionato” come al seguente

comma 4– a condizione che siano assoggettati ai conseguenti parametri di cui agli articoli precedenti.

4 = Nei casi di “Intervento unitario convenzionato” il rilascio della Concessione – che potrà avvenire anche per stralci – è subordinato alla presentazione di progetto edilizio e/o di particolareggiata volumetria estesi all’intera area interessata, Il progetto dovrà essere corredato da impegno unilaterale d’obbligo che preveda:

- a) la progettazione (da approvarsi da parte del Comune) e la realizzazione – entro 5 anni dal rilascio della prima Concessione – dei parcheggi pubblici o di uso pubblico previste dal P.R.G. o dai parametri delle presenti N.T.A;
- b) il positivo collaudo di quanto sopra da parte degli organi tecnici comunali, nonché la loro cessione gratuita al Comune ed il loro assoggettamento all’uso pubblico.

5 = Nell’ambito di una futura riorganizzazione ed ampliamento dell’importante unità produttiva oggi esistente nel quadrante industriale di nord-ovest (via Sciarei ed aree limitrofe) i previsti “SUE finalizzati” di iniziativa privata consente anche lo spostamento e/o l’eliminazione di parti della rete viaria esistente, qualora il proponente dimostri di aver realizzato (o realizzi contestualmente) una più agevole viabilità di accesso all’area, avente minore impatto per il centro abitato. In tal caso dovrà essere comunque garantito l’accesso pubblico a via Sciarei.

6 = Le aree viabili e/o di uso pubblico individuate nei sopracitati strumenti urbanistici hanno valore prescrittivo per quanto riguarda la dimensione e/o la superficie (anche se superiore agli *standards* di legge) mentre la posizione potrà subire in sede progettuale esecutiva quei modesti spostamenti o adeguamenti che appaiono congruenti con la funzionalità e le esigenze del contesto urbanistico purché sia sempre assicurato lo sbocco in rotatoria ovest.

7 = All’interno della propria area di intervento e in sede di approfondimento progettuale, gli strumenti urbanistici esecutivi possono prevedere parziali modifiche ai parametri ed alle prescrizioni del Piano. Ferma restando l’impostazione generale del Piano, possono altresì modificare la precisa ubicazione delle destinazioni d’uso. Restano in ogni caso immutati i volumi e le superfici utili relativi a ciascuna destinazione d’uso, così come risultanti dall’applicazione degli indici di Piano.

8 = La realizzazione dei “SUE” è sottoposta ad apposita convenzione, stipulata tra l’Amministrazione Comunale ed il concessionario (o atto d’obbligo unilaterale del concessionario, sostitutivo della convenzione) ai sensi dell’art. 45 della L. R. 56/77 e s.m.i.

Art. 38

Urbanizzazione del territorio Standards urbanistici

1 = Le destinazioni del P.R.G. che prevedono l’edificabilità dei suoli conferiscono potestà edificatoria solamente allorché esistano o vengano realizzate le opere di urbanizzazione primaria e – come previsto ai successivi commi – siano rese disponibili le aree per le urbanizzazioni primaria e secondaria.

2 = In ogni caso di intervento, sia diretto che con “SUE”, e per ogni tipo di destinazione è sempre dovuta la cessione gratuita delle aree destinate alla viabilità e previste dal Piano sull’area di intervento. L’area così ceduta dovrà comunque garantire una profondità disponibile di m. 4,00 dalla mezzera stradale, fatta eccezione per il Nucleo di Antica Formazione (Centro Storico).

3 = Sempre in ogni caso di intervento (diretto o mediante SUE o “Intervento unitario”) che preveda superfici utili per nuove unità immobiliari, è comunque dovuta la cessione gratuita o l’assoggettamento ad uso pubblico delle aree da destinare a *standards* così come stabilito dall’art. 21 della L.R. 56/77.

4 = Nel caso di destinazioni abitative, per il calcolo degli *standards* dovuti si utilizzerà l’indice volumetrico abitativo medio pari a 90 mc.

5 = Qualora le aree, calcolate come ai precedenti commi, risultino superiori a quelle previste dal P.R.G. all’interno dell’area di intervento, l’Amministrazione potrà consentire sia la monetizzazione delle della parte eccedente secondo criteri e parametri stabiliti da apposita Deliberazione consiliare, sia la cessione in altra area destinata a standard dal P.R.G.

6 = Come già indicato nel precedente art. 37, nei casi di strumento urbanistico esecutivo non è consentita la monetizzazione delle aree destinate a parcheggio pubblico che dovranno comunque essere destinate e cedute o assoggettate a uso pubblico.

7 = In caso di “SUE” o di “Intervento unitario convenzionato” il calcolo degli *standards* di cui all’art. 21 della L.R. 56/77 deve essere riferito sia ai nuovi volumi e superfici utili (in relazione alle specifiche destinazioni previste) sia a quelli esistenti di cui l’intervento prevede la modifica di destinazione d’uso.

TITOLO VI° TUTELA DEL TERRITORIO

Art. 39

Fasce di Rispetto

1 = Gli interventi consentiti dal P.R.G. comunale sono attuati quando non siano in contrasto con i rispetti definiti dagli elaborati geologici, da quelli urbanistici di Piano e dai commi seguenti.:

2 = Fasce di rispetto di fiumi, torrenti, rii e fontanili: sono stabilite secondo le conclusioni preventive del Gruppo interdisciplinare di lavoro e come da documentazione allegata al Piano (sigla “G”) poi riportata anche nelle Tav. U-8 e U-9.

In particolare:

- a) Fiume Sesia: valgono le distanze imposte con le fasce fluviali dal P.A.I. ed implicitamente, in quanto ricomprese nelle precedenti, quelle di cui all’art. 96 del T.U. 25 luglio 1904 n° 523 (10 m.)
- b) Roggia Bòlgara, Biraga, Molinara, Cavo Sfregio ed Ospedale, Fontana Buglia e Morina: è prescritta una fascia di rispetto primaria di m. 15, dal limite superiore di ciascuna sponda in conformità a quanto previsto dall’art. 29 comma b) della L.R. 56/77. Tale fascia risulta ascritta alla classe IIIa della “Carta di Sintesi” e IIIb3 ove edificato.
- c) Roggia Molinara, Fontana Buglia e Morina: è prevista una ulteriore fascia di rispetto secondaria, esterna alla precedente, ascritta alla Classe IIb1 di larghezza pari a m. 10, esterna alla precedente, nell’area del concentrico abitativo ed in quella a nord dello stesso, come rappresentata nelle tavole G8-G10-G11.
- d) Rete idrografica minore: per tutti i corsi d’acqua minori non citati in precedenza è prescritta la seguente differenziazione:
 - corsi d’acqua demaniali: distanza di rispetto di m. 10 da ciascun limite superiore di sponda, differenziata nel seguente modo:
 - 5 metri di tutela assoluta (divieto di modificazione morfologica)
 - successivi 5 m., esterni ai precedenti, di tutela parziale (possibilità di realizzazione di strade, recinzioni, etc.) previa nulla osta dell’autorità idraulica competente.

- corsi d'acqua privati: distanza di rispetto con finalità urbanistica di m. 5 da ciascun limite superiore di sponda (vietata edificazione di qualunque genere).
- e) Fontanili: si prescrivono le seguenti distanze in parte riprese dall'art. 29 della L.R. 56/77 ed individuati nella relazione geologica generale (Elab. G1) e sulla carta geoidrologica (Tav. G5). In particolare, è prescritta una fascia di rispetto di m. 15 dal limite superiore di perimetrazione della testata del fontanile, ascritta alla classe IIIa della "Carta di Sintesi"; è inoltre prescritta una fascia di rispetto di m. 10 dal limite superiore di sponda per ciascuna asta derivante dal fontanile. Nella "Carta di Sintesi" tale fascia risulta ascritta alla classe IIIa (oppure localmente IIb qualora interessi edifici);
- la fascia di rispetto primaria per le aste delle Fontane Buglia e Morina è estesa a m. 15 nel tratto a monte sino al limite del territorio comunale - per la prima - e all'interno del concentrico abitativo per entrambe (Rif. Tavv. G8-G10-G11 e "Carta di Sintesi"). Esternamente a questa è presente una ulteriore fascia di m. 10 ascritta alla classe IIb1.

Tutte le fasce di rispetto citate sono da ritenersi ascritte alla classe III anche qualora non evidenziate in cartografia. In conformità al D. Lgs. 152/99 è vietato procedere all'intubazione dei corsi d'acqua (con tubi o comunque con sezioni chiuse) salvo per accessi carrai o di collegamento, purché tale copertura abbia morfologia a ponte, non superi i m. 8,00 di lunghezza ed abbia calibro adeguato onde non ridurre la sezione utile. Per necessità maggiori si dovrà interpellare il settore Opere Pubbliche della Regione Piemonte.

3 = Rispetti stradali: sono quelli stabiliti dall'art. 27 L. R. 56/77 e dal Regolamento di esecuzione e attuazione del Nuovo Codice della Strada. (art. 26 D.P.R. 16.12.1992 n° 495), nonché con i dettagli di cui al precedente art.18.

4 = Impianto di depurazione: quale fascia di rispetto, le nuove costruzioni e gli ampliamenti di quelle esistenti dovranno osservare la distanza di m. 100 dal perimetro dell'impianto anzidetto.

5 = Cimitero: la fascia di rispetto del cimitero è di m. 150 e vi sono ammesse esclusivamente l'accessibilità, la sosta e la sistemazione a verde pubblico attrezzato. Sono pure ammesse, a titolo precario, le edicole per la vendita di fiori ed altri oggetti di onoranza funebre.

6 = Elettrodotti e antenne: per nuovi elettrodotti A.T. si dovranno rispettare le distanze stabilite dal D.P.C.M. 23.04.1992 o altre norme successive. Le antenne di teleradiocomunicazione dovranno invece distare almeno m. 150 dal perimetro abitato e/o da regolari costruzioni residenziali o produttive isolate.

7 = Gasdotti e oleodotti: Per eventuali impianti aerei e sotterranei per trasferimento di fluidi e gas, le fasce di rispetto sono disciplinate dalle specifiche norme in materia (D.M. 24.11.1984, punto 2.4.3) e dalle disposizioni emesse dalle Autorità competenti.

8 = In tutti gli interventi consentiti dalle presenti norme sulle fasce ed aree di cui al presente articolo, ogni responsabilità derivante da danni per dissesti e calamità è assunta dal Titolare dell'intervento in sede di rilascio dell'autorizzazione o della concessione edilizia.

Art. 40

Vincoli

Classi di pericolosità geomorfologica

1 = Gli interventi consentiti dal P.R.G. comunale sono attuati quando non siano in contrasto con le prescrizioni scritte grafiche contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione Geologica **costituite dall'Elab. G9 e dalle Legende delle Tavv. G8, G10 e G11**, nonché nelle presenti N.T.A. urbanistiche e nelle direttive del D.M. 11.03.1988 e s.m.i. per ognuna delle sottoindicate Classi di rischio, la loro identificazione e gli interventi vietati sono i seguenti:

- Classe IIa: porzioni di territorio dove esiste una sola condizione di pericolosità geomorfologica o idrogeologica o idrologica, moderata e superabile con l'adozione ed il rispetto di accorgimenti a livello del singolo lotto o della singola area omogenea.

Posizione rispetto al PSFF: esterna fascia C

Fenomeni di dissesto: assenti.

Caratteristiche geotecniche substrato: discrete-buone.

Interventi possibili:

- tutti quelli compatibili con le norme di piano regolatore (N.T.A.) e subordinate all'applicazione alle prescrizioni generali previste dal D.M. 11.03.1988.

Interventi vietati:

- sono vietati i piani interrati, ovvero i piani con livello di calpestio posto a quote inferiori al piano campagna naturale;
 - i piani controterra, qualora posti a livello inferiore del piano campagna naturale dovranno essere adeguatamente impermeabilizzati per evitare fenomeni di risalita capillare dovuta alla ridotta soggiacenza dei mesi estivi (allagamento colture risicole).
- Classe IIb: Porzioni di territorio dove esistono condizioni di pericolosità geomorfologica, idrogeologica e/o idrologica superabili con l'adozione ed il rispetto di accorgimenti a livello del singolo lotto o della singola area omogenea.

Posizione rispetto al PSFF: esterna fascia B
Fenomeni di dissesto: assenti.
Caratteristiche geotecniche substrato: varie.

Interventi possibili:

- tutti quelli compatibili con le norme di piano regolatore e subordinate all'applicazione alle prescrizioni generali previste dal D.M. 11.03.1988.

Interventi vietati:

- i piani interrati ossia quelli con piano di calpestio posto a livello inferiore del piano campagna naturale;
- i piani abitabili, dovranno essere posti a quote uguali o superiori a + 0,5 m. nei confronti dei rispettivi piani stradali di accesso;
- i locali adibiti a centrali termiche o centrali elettriche dovranno rispettare le stesse restrizioni previste per le parti abitabili.

- Classe IIb1: porzioni di territorio in cui le possibilità edificatorie sono legate alla verifica della periodica manutenzione della rete idrografica minore, naturale ed artificiale, ed alle relative opere di regolarizzazione. L'Amministrazione Comunale verificherà annualmente che gli Enti gestori e responsabili della rete idrografica svolgano la periodica manutenzione prevista. Sulle eventuali concessioni edilizie rilasciate in parti di territorio che coinvolgono queste porzioni di territorio verrà evidenziato la citata avvenuta verifica. Dietro verifica positiva di quanto esposto in precedenza, le condizioni, i limiti ed i divieti per l'impiego di queste aree sono analoghe a quelle di Classe IIb.

- Classe IIIa: Porzioni di territorio non edificate, ove esistono condizioni generalizzate di pericolosità geomorfologica, idrogeologica e/o idrologica, che le rendono inidonee all'utilizzo edilizio in base alle tecniche costruttive attuali ed alle leggi e normative esistenti. Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, vale quanto previsto dall'art. 31 del L.R. 56/77.

Aree inedificate

Posizione rispetto al PSFF: interna od esterna fascia C

Fascia di rispetto dei corsi d'acqua minori

Interventi possibili:

- aree destinabili ad interventi di superficie;
- è consentita la modificazione dei suoli purché avvenga senza incremento di carico antropico (es. interventi di sostegno all'attività agricola ed agronomica);
- sono consentite opere pubbliche o di interesse pubblico non altrimenti localizzabili (art. 31 L.R. 56/77);
- sono consentiti gli interventi di nuova edificazione od ampliamento dell'esistente a servizio dell'attività agricola connessi alla conduzione aziendale, (norme di attuazione PSFF e PAI Titolo II° Parte II° art. 39 comma 4a). Il presente caso è valido solamente nelle aree esterne alla Fascia A del PSFF;
- per le aree site in Fascia C di cui alla Tav. G-8 "Carta di Sintesi" nonché Tavv. G10 e G11 sono consentite ridotte modificazioni dell'assetto morfologico, per attività esclusivamente agronomiche;
- sono possibili ricolmamenti di cave a fossa, fino al ripristino dell'assetto morfologico originario, previa autorizzazione dell'Autorità competente;
- interventi di mitigazione del rischio idraulico quali rilevati arginali, canali di deflusso, opere e manufatti legati alla rete idrografica minore irrigua.

Interventi vietati:

- nuove edificazioni;
- interventi comportanti modifica generalizzata dello assetto geomorfologico originario.

- Classe IIIb: Porzioni di territorio edificate, ove esistono condizioni di pericolosità – geomorfologica, idrogeologica e/o idrologica – che rendono necessari interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico. Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico, non

altrimenti localizzabili, vale quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77.

Posizione rispetto al PSFF: esterna fascia C

Sottoclasse IIIb3: a seguito della realizzazione delle opere di riassetto, sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico attraverso adeguamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti, nonché adeguamenti igienico-funzionali ottenibili con recupero di preesistenti locali inutilizzabili quali box, ricovero attrezzi, ecc. Sono da escludersi nuove unità abitative.

Interventi possibili:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e risanamento conservativo degli edifici esistenti, senza incrementi di volume al piano campagna;
- modificazioni ed ampliamenti non significativi, anche con aumento di volume, purché realizzati a quote superiori rispetto alle altezze idriche delle acque di possibile laminazione (quote a partire dal piano primo) e con la contemporanea dismissione di eguale volume abitabile ai piani inferiori, fatta salva l'applicabilità della L.R. 06.08.1998 n° 21;
- **sono consentiti interventi per adeguamenti funzionali ed igienico-sanitari degli edifici esistenti che non comportano aumento del carico antropico mediante il recupero di locali dimessi, di pertinenze quali box, ricovero attrezzi, etc.**

Interventi vietati:

- nuove edificazioni;
- ampliamenti e completamenti con aumenti di volume significativi, in assenza di avvenuta attuazione di interventi pubblici od a controllo pubblico volti al minimizzare il rischio preesistente, la cui efficacia dovrà essere dimostrata con un periodo di verifica.
- **Gli interventi puntualmente indagati nell'Elab. G2 dovranno essere realizzati in conformità alle prescrizioni contenute nelle Note di commento contenute nelle singole Schede di identificazione per aree.**

2 = Tutela archeologica: nella Zona che il Piano vincola come "Area di possibile interesse archeologico", tutte le operazioni che presuppongono inusuali splateamenti e/o scavi (anche se attuati a fini agricoli e/o di bonifica) sono soggette alle procedure di cui alle Leggi 01.06.1939 n° 1089 e 01.03.1975 n° 44 nonché al D.Lgs 29.10.1999 n°490, nel rispetto dell'art. 733

C.P. Vanno inoltre osservate le disposizioni dell'art. 65 del Regolamento Edilizio comunale.

3 = Tutela paesaggistica: in varie prescrizioni delle presenti N.T.A. sono già osservate le disposizioni per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali, ambientali e paesistici (relativi alla L. R. 03.04.1989 n° 20, (specie agli artt. 10 e segg. nonché le controdeduzioni comunali al P.T.P. *in itinere*) e con esplicita indicazione del vincolo paesaggistico del fiume Sesia, come già sancito dalla Legge originaria 08.08.1985 n° 431.

4 = In tutti gli interventi consentiti dalle norme del presente articolo e dalla legislazione specialistica vigente, ogni responsabilità derivante da danni per dissesti e calamità è assunta dal Titolare dell'intervento in sede di rilascio dell'autorizzazione o della concessione edilizia.

Art. 41

Classificazione acustica

1 = Il Comune è dotato di classificazione acustica ai sensi della L.R. 52 del 20.10.2000 che classifica il territorio comunale rispetto al PRGC vigente. Eventuali Varianti non potranno introdurre elementi di criticità dal punto di vista acustico.

Art. 42

Compatibilità ambientale

1 = Su tutto il territorio comunale le nuove iniziative che tendono alla trasformazione dello “*status quo*” (nonché quelle esistenti, che richiedono il supplemento procedurale di cui a L. R. 14.12.1998 n° 40) sono soggette – se del caso – agli adempimenti di cui alla sopraccitata L. R. 40/98. Essa, al proprio art. 6, individua anche gli Enti preposti alle necessarie procedure autorizzative (Regione Piemonte, Provincia di Novara, Comune di Landiona).

2 = Pertanto al Comune di Landiona restano demandate le autorizzazioni relative alle opere che la citata L. R. elenca nel proprio “Allegato B3”, quando i progetti esecutivi sottoposti alla fase di verifica o di valutazione divengono operativi.

3 = Per le opere che vengono proposte, per le quali vi è competenza comunale, si attua:

- a) una fase di verifica quando le opere non ricadono – neppure parzialmente – in aree protette;
- b) una fase di valutazione quando le opere ricadono, anche parzialmente, in aree protette, sempre che la realizzazione sia consentita dalla Legge istitutiva dell'area protetta interessata.

4 = Per le aree agricole tali progetti riguardano in particolare:

- 1) cambiamento di uso di aree coltivate, seminaturali e naturali per la loro coltivazione agraria intensiva con una superficie superiore ai 10 ettari;
- 2) iniziale forestazione di una superficie superiore ai 2° ettari; deforestazione allo scopo di conversione ad altri usi del suolo di una superficie superiore a 5 ettari;
- 3) progetti di irrigazione per una superficie superiore ai 300 ettari.

5 = Per nuove infrastrutture, tali progetti riguardano in particolare:

- 4) strade extraurbane secondarie comunali;
- 5) strade di scorrimento in aree urbane, o potenziamento di esistenti a quattro o più corsie, con lunghezza in area urbana superiore a 1.500 metri.

6 = Le soglie dimensionali del citato “Allegato B3” devono essere ridotte del 50% per i progetti che ricadono anche parzialmente in aree protette, e la cui realizzazione sia consentita dalla Legge istitutiva dell'area protetta interessata.

7 = Il presente Piano non ha ravvisato l'attuale necessità di procedure V.I.A. nei suoi diversi livelli, da affrontare solo nel caso che in futuro se ne manifestasse il bisogno.

TITOLO VII°

NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 43 *Interventi in corso*

1 = Le Autorizzazioni, le Concessioni e gli Strumenti Urbanistici Esecutivi in corso alla data di adozione delle presenti Norme mantengono piena efficacia per tutto il loro periodo di validità, fatta eccezione per le destinazioni d'uso del territorio definite dalle tavole di Piano che fossero eventualmente contrastanti e che, pertanto, dovranno essere adeguate alla nuova normativa.

2 = Le istruttorie per richieste urbanistiche e/o edilizie presentate al Comune e protocollate almeno 30 giorni prima della data di adozione del Progetto Preliminare del presente P. R. G. possono concludersi positivamente secondo le disposizioni normative del P. R. G. 1984, sempreché non siano in contrasto con le norme di quel Piano.

3 = A decorrere dalla data di adozione del presente P.R.G.C. è vietato qualsiasi intervento in contrasto con gli elaborati del Piano, salvo quanto esposto al seguente art. 47.

Art. 44 *Deroghe*

1 = Le opere necessarie ad adeguare edifici ed impianti a specifici e sopravvenuti obblighi di legge (particolarmente in materia di sicurezza, prevenzione incendi, accessibilità per portatori di *handicap* e quant'altro al caso) sono sempre ammesse purché realizzate con soluzioni e tecniche congruenti con i caratteri degli edifici e degli ambienti. L'entità ed il carattere di tali opere determinano il tipo di intervento (manutenzione, risanamento o ristrutturazione) ed il relativo provvedimento amministrativo con il quale esse sono assentite (autorizzazione, concessione).

Art. 45

Leggi specialistiche

1 = Viene naturalmente confermata la validità di ogni altra legislazione specialistica in vigore nonché delle specifiche prescrizioni di Enti ad essa preposti, anche nel caso che tali prescrizioni siano difformi da quanto previsto nelle presenti N.T.A.

Art. 46

Varianti al P.R.G.C.

1 = Gli interventi non previsti nel presente Piano, quando siano ritenuti dall'Amministrazione Comunale compatibili con gli obiettivi generali, sono assentibili esclusivamente previa Variante al P.R.G.C. stesso, nelle forme e procedure previste dall'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.

2 = Gli interventi in variante al Piano ai sensi della Legge 1/78 ("Accelerazione delle procedure per la esecuzione di opere pubbliche e di impianti e costruzioni industriali") sono regolati dalle disposizioni contenute nella Circolare del Presidente della Giunta Regionale del 18.07.1989, n° 16/URE.

3 = Non costituiscono Variante al P.R.G.C. le determinazioni, modificazioni, adeguamenti e correzioni di errori materiali di cui all'art. 17, comma 8 della L.R. 56/77 e s.m.i.

4 = Le prescrizioni contenute nelle presenti N.T.A. o in altri elaborati del Piano dovranno intendersi modificate a seguito dell'entrata in vigore di norme di legge statali e/o regionali contenenti diverse prescrizioni dichiarate prevalenti.

TITOLO VIII°

RISCHI DI INCIDENTE RILEVANTE (RIR)

Art. 47

Rischi di incidente rilevante (RIR)

1 = In presenza di Aziende che – a norma del D.M. 09.05.2001 e disposizioni collegate – abbisognano nel tempo dei requisiti minimi di sicurezza, validi in caso di “rischio di incidente rilevante (RIR)” i gestori debbono notificare al Comune uno specifico e circostanziato rapporto della situazione formale dell’Azienda a questo effetto (accompagnato dalle approvazioni degli Enti preposti) nonché tutti i necessari elaborati che il caso richiede, affinché siano tenuti a disposizione di chiunque ne faccia richiesta.

L’effettiva disciplina di quanto sopra potrà anche derivare dal Piano Territoriale di Coordinamento e comunque dai disposti di cui all’art. 20 del D. Lgs 18.08.2000 n° 267 , del D.M. 09.05.2001, dagli artt. 6 e 14 del D.Lgs 17.08.1999 n° 334 e dalla apposita Circolare Regionale.

2 = Qualora, nel tempo, vengano a modificarsi le condizioni dell’Azienda nei rispetti delle prescrizioni di legge, è fatto obbligo all’Azienda stessa di notificare tali modifiche al Comune – entro 30 giorni – e di rassegnare la nuova istanza agli Enti competenti, per i provvedimenti del caso.”

c) Tracciando sulle Tavv. U-8 e U-9 l’apposita indicazione di “Fascia per distanza di sicurezza esterna (D.M. 13.10.1994. Titolo IV cap. 4.2.1)”.

d) Rammentando all’Ufficio Tecnico Comunale le necessarie incombenze di legge, ivi compresa la segnalazione al Comune di Vicolungo.

ALLEGATO “1”

Elenco delle attività di artigianato di servizio e delle attività artigianali compatibili con l'uso residenziale del territorio.

Riparazione di apparecchi e materiali di riscaldamento e condizionamento di impianti idraulici, di distribuzione di gas e di impianti frigoriferi; riparazione e manutenzione di ascensori e montacarichi.

Riparazione di macchine per ufficio, di sistemi per l'elaborazione dei dati, di registratori di cassa e simili.

Riparazione di apparecchi elettrici (di misura, elettromedicinali, di telecomunicazione), di apparecchi e componenti elettronici, di impianti radiofonici, televisivi, di diffusione e di amplificazione sonora.

Riparazione di strumenti scientifici e di precisione, di strumenti ottici e fotocinematografici.

Produzione di pane, di pasticceria, di dolci e gelati.

Preparazione del caffè, di succedanei del caffè e del tè.

Produzione di calze per uomo, donna e ragazzo.

Produzione di tessuti a maglia ed altri articoli di maglieria.

Produzione di nastri, fettucce, stringhe, trecce, passamanerie di fibre tessili, di ricami, tulli, pizzi e merletti.

Produzione di marocchineria, articoli da viaggio ed articoli tecnici in cuoio.

Produzione a mano e su misura di calzature.

Confezione su misura di vestiario e biancheria, modisteria.

Confezione di pellicce.

Laboratori di falegnameria.

Stampa e industrie affini, limitatamente a tipografie, legatorie e rilegatorie.

Lavorazione artistica del marmo e delle altre pietre e affini.

Lavorazione di pietre dure e preziose.

Costruzione di strumenti musicali e relativi accessori.

Laboratori fotografici e cinematografici.

Costruzione di giochi, giocattoli e articoli sportivi.

Attività di finiture dell'edilizia.

Riparazione di biciclette e di auto- e motoveicoli (escluse le riparazioni di carrozzerie).

Riparazioni di calzature ed articoli di cuoio.

Riparazioni di elettrodomestici, radio, televisori, giradischi e fonografi.

Riparazione di orologi e gioiellerie.

Servizi di lavanderia, tintoria ed affini.

Servizi per l'igiene e l'estetica della persona.

Studi e laboratori fotografici.

Altri servizi alla persona.

Il presente elenco è parte integrante e sostanziale delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano.