

# Norme di Attuazione

**NOVARA PRG 2003**

Progetto

Definitivo

Approvazione G.R. n.51-8996 del 16.06.2008

Aggiornamento Marzo 2022

**TITOLO I     DISPOSIZIONI GENERALI ..... - 4 -**

**CAPO I     NORME GENERALI ..... - 4 -**

- Art. 1 - Disposizioni generali ..... - 4 -
- Art. 2 - Elaborati del P.R.G. .... - 5 -
- Art. 3 - Rapporti con gli strumenti pianificatori di altri enti ..... - 8 -
- Art. 4 - Rapporti con il PRG precedente e con gli strumenti urbanistici esecutivi approvati  
..... - 8 -

**TITOLO II     ATTUAZIONE DEL P.R.G. .... - 9 -**

**CAPO I     MODALITÀ DI ATTUAZIONE ..... - 9 -**

- Art. 5 - Norme generali per l'edificabilità ..... - 9 -
- Art. 6 - Strumenti e programmi di attuazione..... - 9 -
- Art. 7 - Strumenti urbanistici esecutivi..... - 10 -
- Art. 8 - Intervento edilizio diretto..... - 11 -
- Art. 9 - Strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica ..... - 11 -
- Art. 10 - Cessioni di aree e realizzazioni di standard pubblici o pertinenziali ..... - 12 -

**CAPO II     PARAMETRI URBANISTICI E TIPI DI INTERVENTO..... - 16 -**

- Art. 11 - Definizione e applicazione di parametri urbanistici ad integrazione del  
Regolamento Edilizio ..... - 16 -
- Art. 12 - Definizione e applicazione dei tipi di intervento ..... - 19 -

**TITOLO III     DISCIPLINA DI UTILIZZAZIONE DEL SUOLO ..... - 25 -**

**CAPO I     USI E CLASSIFICAZIONE DEL SUOLO ..... - 25 -**

- Art. 13 - Destinazione d'uso ..... - 25 -
- Art. 14 - Suddivisione del territorio in ambiti ..... - 28 -
- Art. 15 - Ambiti di valorizzazione del patrimonio culturale e storico (C) ..... - 29 -
- Art. 16 - Ambiti di riqualificazione urbana (U)..... - 30 -
- Art. 17 - Ambiti di riqualificazione ambientale (A)..... - 33 -
- Art. 18 - Ambiti tematici ..... - 33 -
- Art. 19 - Ambiti di qualificazione rurale ..... - 54 -

**CAPO II     DISCIPLINA DEGLI AMBITI A PRESCRIZIONE SPECIFICA - 62 -**

- Art. 20 - Criteri e prescrizioni specifiche delle schede di ambito ..... - 62 -
- Art. 20bis - Aree interessate dalle previsioni dei Criteri di Pianificazione Commerciale  
approvati con DCC n. 55/2010 coerentemente alle indicazioni del PUC approvato con  
delibera C.C. n° 40 del 19 luglio 2010 ..... - 65 -

**CAPO III - AREE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO- 68 -**

- Art. 21 - Caratteristiche delle aree e delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico e relativi  
rispetti ..... - 68 -

**TITOLO IV DISCIPLINA DI TUTELA E VALORIZZAZIONE AMBIENTALE,  
PAESISTICA E DEI BENI CULTURALI ..... - 73 -**

**CAPO I TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI SISTEMI DI BENI..... - 73 -**

Art. 22 - Procedure per la tutela dell'ambiente, del paesaggio e dei beni culturali	- 73 -
Art. 23 Tutela delle acque superficiali, delle falde e delle risorse sotterranee, Fasce di rispetto	- 75 -
Art. 24 Tutela dai rischi e dai disagi derivanti da calamità naturali o da attività produttive, agricole o infrastrutturali	- 76 -
Art. 25 Valorizzazione e recupero del paesaggio periurbano e dei siti di interesse storicoculturale	- 77 -
Art. 26 Valorizzazione e recupero del paesaggio urbano	- 81 -
Art. 27 Tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio preesistente	- 83 -

**TITOLO V DISCIPLINA DI TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO  
SOGGETTO AL PIANO PAESISTICO DEL TERRAZZO NOVARA-VEPOLATE  
..... - 88 -**

Art. 27 bis - Finalità, ambito di applicazione e disposizioni generali del Piano Paesistico	- 88 -
Art. 27 ter – Sistema naturale e seminaturale	- 89 -
Art. 27 quater – Sistema insediativo	- 96 -
Art. 27 quinquies – Valorizzazione del paesaggio	- 104 -
Art. 27 sexies – Applicazione e gestione	- 107 -

**TITOLO VI NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELLA CARTA DI SINTESI  
DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E DELL'IDONEITA' ALLA  
UTILIZZAZIONE URBANISTICA..... - 109 -**

Art. 28 Natura delle classi di pericolosità geomorfologica e di idoneità all'utilizzazione urbanistica	- 109 -
Art. 29 Relazione Geologico-Tecnica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza	- 110 -
Art. 30 Indagini geologiche e geotecniche a corredo dei progetti di opere pubbliche e private	- 111 -
Art. 31 Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico	- 113 -
Art. 32 Norme generali di carattere idrogeologico	- 114 -
Art. 33 Classi di idoneità geomorfologica all'utilizzazione urbanistica previste nel territorio comunale	- 116 -
Art. 34 Classe I	- 118 -
Art. 35 Classe II	- 118 -
Art. 36 Classe III	- 121 -
Art. 37 Classe IIIA	- 122 -
Art. 38 Classe IIIB	- 125 -
Art. 39 Aree di salvaguardia delle opere di captazione ad uso idropotabile	- 128 -
ALLEGATI:	- 131 -
1. Schede di prescrizione specifica per gli ambiti di cui all'art. 20	- 131 -

2. Zone territoriali omogenee ai sensi del D.I. 1444/68 corrispondenti alle classificazioni di piano .....- 131 -

## **TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI**

### **CAPO I NORME GENERALI**

#### **Art. 1 - Disposizioni generali**

*1.1.* La disciplina urbanistico-edilizia del Piano regolatore generale (di seguito 'Piano') si applica a tutto il territorio comunale secondo le prescrizioni degli elaborati di cui all'art. 2.1. Ove, nell'applicazione delle prescrizioni del Piano, si registrino discordanze:

- tra disposizioni normative e raffigurazioni grafiche, prevale ed è conseguentemente vincolante il contenuto delle prime;
- tra tavole a scale diverse, prevale ed è conseguentemente vincolante il contenuto della tavola a scala di maggior dettaglio;
- tra disposizioni normative generali e prescrizioni contenute nelle tabelle e schede d'ambito, prevalgono e sono conseguentemente vincolanti le prescrizioni delle tabelle e schede d'ambito.

*1.2.* Gli immobili esistenti che alla data di adozione del Piano siano in contrasto con le sue disposizioni non possono essere trasformati, se non adeguandoli al Piano e alle presenti norme, ferma restando la facoltà di interventi manutentivi.

*1.3.* Gli interventi in deroga alle presenti norme sono ammissibili solo in casi motivati e riferiti ad edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, nel rispetto altresì delle disposizioni legislative che disciplinano gli atti di assenso edilizi in deroga (Circ. Presid. G.R. Piemonte 30.12.91 n° 21/URE), e comunque facendo salvi i vincoli di cui al successivo Capo I del Titolo IV.

*1.4.* Ove si riveli contrasto con tra le previsioni di piano e quelle contenute in Piani esecutivi convenzionati approvati, queste ultime sono prevalenti ad ogni effetto.

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

Sono fatte salve ed esercitano effetti di salvaguardia, le prescrizioni, le direttive e gli indirizzi del Piano Territoriale Regionale, così come modificate con D.G.R. n. 13-8784 del 19.05.2008, nonché le prescrizioni di cui al punto 2 dell'Allegato A alla D.C.R. n.383-28587 del 5 ottobre 2004 di approvazione del PTP, così come definite dalla Norme di Attuazione del Piano Territoriale Provinciale all'art. 1.3, comma 1, lettera d), per le parti rispetto alle quali il PRGC non risulta pienamente adeguato. Tali disposizioni sono da considerarsi immediatamente prevalenti sulla disciplina di livello comunale vigente e vincolanti anche nei confronti degli interventi settoriali e dei privati.

## Art. 2 - Elaborati del P.R.G.

2.1 - Atti adottati con Delibera di Consiglio Comunale n. 70 in data 17.12.2004 integrata con Delibera di Consiglio Comunale n. 51 in data 22.07.2005

- Tav.P2.1: Schema generale della viabilità scala 1:10.000
- Tav.P2.2: Schema generale della viabilità scala 1:10.000
- Tav.A1: Sintesi della destinazione d'uso dei suoli scala 1:25.000
- Tav.A2: Quadro delle politiche territoriali scala 1:25.000
- Tav.A3: Testimonianze Storico Paesistiche scala 1:20.000
- Tav.A4: Sistemi e fragilità ambientale scala 1:20.000
- Tav.A6: Interventi e programmi locali consolidati-Stato di compromissione  
Programmatica scala 1:15.000
- Tav.A7: Stato di attuazione del P.R.G. vigente scala 1:10.000
- Tav.A8: Sistema della mobilità scala 1:15.000
- Tav.A9: Crescita urbana scala 1:10.000
- Tav.A10: Morfologia del tessuto scala 1:10.000
- Tav.A11: caratteri dell'immagine urbana e degli spazi pubblici scala 1:15.000
- Tav.A12: Usi del territorio urbanizzato scala 1:10.000
- Tav.A13: Densità edilizie del tessuto residenziale scala 1:10.000
- Tav.A14: Sistema delle infrastrutture tecnologiche scala 1:15.000
- Tav.A15: Uso reale del suolo al 1995 scala 1:20.000
- Tav.A16: Uso reale del suolo al 2002 scala 1:20.000
- Tav.A17: Linee di soglia dei costi differenziali per l'urbanizzazione  
delle aree di nuovo impianto scala 1:15.000
- Tav.A18: Aree soggette a rischio di incidente rilevante scala 1:5.000

### Elaborati geologici

- Elab.2A: Carta geomorfologica e dei dissesti (nov.2003) scala 1:10.000
- Elab.2B: Carta geomorfologica e dei dissesti (lug.2003) scala 1:10.000
- Elab.2C: Carta geomorfologica e dei dissesti (lug.2003) scala 1:10.000
- Elab.3.A: Carta geoidrologica (lug.2003) scala 1:10.000
- Elab.3.B: Carta geoidrologica (lug.2003) scala 1:10.000
- Elab.3.C: Carta geoidrologica (lug.2003) scala 1:10.000
- Elab.3.1: Censimento pozzi (tavole da 1 a 8) (lug.2003) scala 1:5.000
- Elab.4: Sezioni litostratigrafiche (lug.2003)
- Elab.4.1: Agognate-Orione-Lumello (ott.2002) scala:1:12.500/1:500
- Elab.4.2: Vignale-Centro-Torrior Quartara (ott.2002) scala:1:12.500/1:500
- Elab.4.3: Veveri-S.Agabio-Olengo (ott.2002) scala:1:12.500/1:500
- Elab.4.4: S.Rita-Centro-S.Agabio (ott.2002) scala:1:12.500/1:500
- Elab.4.5: Casalino-Cameriano-Orione (ott.2002) scala:1:12.500/1:500
- Elab.5.A: Carta del reticolo idrografico (lug.2003) scala 1:10.000
- Elab.5.B: Carta del reticolo idrografico (lug.2003) scala 1:10.000
- Elab.5.C: Carta del reticolo idrografico (lug.2003) scala 1:10.000
- Elab.6: Carta della dinamica fluviale T.Agogna (nov.2003) scala 1:10.000
- Elab.7: Carta delle opere di difesa idraulica, T. Agogna (lug.2003) scala 1:10.000
- Elab.8: Carta della dinamica fluviale T. Terdoppio (lug.2003) scala 1:10.000
- Elab.9: Carta delle opere di difesa idraulica, T. Terdoppio (lug.2003) scala 1:10.000

- Elab.12: Schede storiche (lug.2003) scala 1:10.000
- Elab.13: Schede delle opere di difesa idraulica (lug.2003)
- Elab.14: Schede dei processi lungo la rete idrografica (lug.2003)
- Elab.15: Carte delle aree esondabili e proposta di variante al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino del Po (lug.2003)
- Tavola 3: Elaborato 3.3 – Torrente Terdoppio scala 1:10.000
- Tavola 4: Elaborato 3.4 – Torrente Agogna scala 1:10.000
- Tavola 5: Elaborato 3.5 – Torrente Agogna scala 1:10.000
- Elab. 16: Tavole di delimitazione delle fasce fluviali; 116120 Novara Nord-116160 Novara Sud
- Elab. 17.A: Cronoprogramma (nov.2003) scala 1:10.000
- Elab.17.B: Cronoprogramma (lug.2003) scala 1:10.000
- Elab.17.C: Cronoprogramma (lug.2003) scala 1:10.000
- Elab. Individuazione delle Osservazioni scala 1:10.000
- Allegato 1 alla Tavola delle Individuazioni delle Osservazioni
- Allegato 1bis alla Tavola delle Individuazioni delle Osservazioni

d, l'elaborato A16 degli allegati tecnici, i cui contenuti prescrittivi si limitano a quelli precisati, nel rispetto dell'art. 25 della LR 56/77, all'art. 19.3 bis delle presenti norme.

## 2.2 – Atti adottati con Delibera di Consiglio Comunale n.45 del 16.07.2007

- Elab. Controdeduzioni all'istruttoria regionale
  - Elab. Norme di Attuazione
  - Fascicolo "Allegati alle Norme di Attuazione": All.1-Schede di prescrizione specifica per gli ambiti di cui all'art. 20 e All.2-Zone territoriali omogenee ai sensi del D.M.1444/68, corrispondenti alla classificazione di piano
    - Tav.P.1: Sintesi della destinazione d'uso dei suoli scala 1:25.000
    - Tav.P3.1: Progetto del territorio comunale scala 1:10.000
    - Tav.P3.2: Progetto del territorio comunale scala 1:10.000
    - Tav.O4.0: Progetto del territorio comunale e dei centri storici-Tavola sinottica
    - Da Tav.P4.01 a Tav.P4.58: Progetto del territorio comunale scala 1:2.000
    - Tav.P4.CS1a- Progetto del centro storico Capoluogo scala 1:1.000
    - Tav.P4.CS1b-Progetto del centro storico Capoluogo scala 1:1.000
    - Tav.P4.CS2-Progetto del centro storico Vignale, Veveri, Pernate scala 1:1.000
    - Tav.P4.CS3-Progetto del centro storico Casalgiate, Olengo, Lumello, Loggion Torrioni, Quartara scala 1:1.000
  - Relazione
  - Fascicolo "Allegati alla Relazione": All.1-Allegato al capitolo 7 della Relazione Analisi di congruenza ambientale e All.2-Scheda C (Circ. P.G.R. n. 16/URE/1989)
  - Tav.A5.a -Vincoli incidenti sul territorio-Stato di compromissione giuridica scala 1:10.000
  - Tav.A5.b-Vincoli incidenti sul territorio-Stato di compromissione giuridica scala 1:10.000
  - Allegato a titolo documentario alle controdeduzioni: Cascine ed Edifici significativi del territorio di Novara
- Elaborati geologici:
- Elab.1: Relazione di Controdeduzioni all'istruttoria regionale CTU n°1/1 del 18.01.2007 comprensiva della Tabella Cronoprogramma
  - Da Elab.18A ad Elab.18H: Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (Giugno 2007) scala 1:5.000
  - Elab.19: Relazione geologico-tecnica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti o opere pubbliche di particolare importanza (Giugno 2007)
  - Da Elab.20A ad Elab.20H - Carta litotecnica (Giugno 2007) scala 1:5.000

d,      tavola di individuazione delle osservazioni presentate con allegate schede delle controdeduzioni del Consiglio Comunale.

2.3 I Vincoli sovraordinati sono comunque fatti salvi anche in difformità di rappresentazione cartografica. Ai fini dell'applicazione della Classe di edificabilità geologica, in caso di non coerenza tra le Tavole della serie 11 e le tavole della serie 18, è da intendersi vigente la classificazione più restrittiva.



### **Art. 3 - Rapporti con gli strumenti pianificatori di altri enti**

3.1. Il Piano è coerente con le prescrizioni degli strumenti pianificatori sovraordinati vigenti ed in particolare con quelle del PTR, PTR Ovest Ticino, Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico, e pertanto costituisce il riferimento pianificatorio unificato per gli interventi su territorio comunale, fatti salvi i necessari adeguamenti a strumenti sovraordinati entrati in vigore successivamente alla data di adozione del Piano.

3.2. Il Piano è altresì coerente alle prescrizioni del vigente PTCP, ed è quindi attuato anche sulla base di tali prescrizioni. Precisando altresì che nel caso di aree di estensione sovracomunale, la progettazione ed approvazione dei piani per gli insediamenti produttivi e/o degli strumenti urbanistici esecutivi deve avvenire contestualmente in forma coordinata tra gli enti territorialmente competenti; in caso diverso la Provincia promuove la definizione di uno specifico "accordo di pianificazione" di cui all'art.1.5 che stabilisce le scelte di pianificazione di indirizzo insediativo (con indicazione dei dati di localizzazione, dimensionamento, accessibilità) da seguire al momento dell'attuazione della pianificazione urbanistica esecutiva dei singoli Comuni.

### **Art. 4 - Rapporti con il PRG precedente e con gli strumenti urbanistici esecutivi approvati**

4.1. Indipendentemente dalle previsioni di Piano possono essere assentiti, gli interventi attuativi previsti dagli strumenti urbanistici esecutivi (SUE) sino alla scadenza indicata in convenzione, e quelli previsti dal Programma di riqualificazione urbana e sviluppo sostenibile del territorio (PRUSST), approvati alla data di adozione del Piano.

4.2. L'Amministrazione Comunale può consentire per una sola volta il rinnovo della convenzione, e per i tempi strettamente necessari alla ultimazione degli interventi previsti; in ogni caso alla scadenza definitiva:

a, se non sono stati realizzati i previsti interventi di interesse pubblico, l'Amministrazione comunale (AC) intima ai convenzionari la loro realizzazione e, dopo congruo termine, li attua direttamente imputandone agli stessi i relativi costi;

b, per gli altri interventi non realizzati si applicano le prescrizioni di cui alle presenti norme e alle tavole di Piano.

4.3. Ove la convenzione in vigore non abbia stabilito i termini di scadenza, essi vengono fissati in anni dieci dalla data della approvazione comunale del S.U.E..

4.4. Nelle aree ricomprese nei PEEP per i quali sia scaduto il periodo di efficacia stabilito dalla legge, ove le stesse siano già state acquisite dalla Amministrazione Comunale, e risultino inedificate o parzialmente edificate, è ammesso il completamento degli interventi edilizi secondo gli indici e parametri stabiliti dal PEEP approvato dal Consiglio Comunale.

## **TITOLO II            ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

### **CAPO I        MODALITÀ DI ATTUAZIONE**

#### **Art. 5 - Norme generali per l'edificabilità**

5.1. Il Piano assegna a tutto il territorio comunale, salvo le aree pubbliche o di uso pubblico esistenti o destinate al completamento del sistema della viabilità o di cui sia prevista l'acquisizione pubblica nel quinquennio successivo alla data di adozione del progetto preliminare, una capacità edificatoria, espressa in indici di densità o di utilizzazione edilizia differenziati per ambiti e per localizzazione e condizioni di ciascuna area; tale capacità si realizza direttamente o, per le aree che sono destinate dal Piano ad utilizzi pubblici o sono vincolate all'inedificabilità agli effetti delle norme di cui al titolo IV, attraverso il conferimento in interventi edificatori da realizzare in zone di concentrazione dell'attività edificatoria, identificate per ogni ambito.

5.2. Gli interventi edilizi che comportano un aumento del carico urbanistico (art. 11.8), possono essere consentiti purché l'area oggetto di intervento sia urbanizzata (art.11.3) ovvero esista impegno del richiedente alla realizzazione o al completamento di tutte le opere di urbanizzazione previste dal piano sull'area di intervento e alla loro cessione contemporaneamente all'esecuzione dell'opera oggetto di richiesta.

5.3. L'edificabilità massima di un'area è stabilita dall'applicazione dell'indice massimo ammesso per ciascun ambito; tale edificabilità potenziale è condizionata dalla compiuta applicazione di ogni altro parametro e norma qualitativa, definiti dai successivi articoli o dalle schede d'ambito.

5.4. I nuovi volumi o superfici realizzati vanno computati a diminuzione di quanto ammesso dall'indice del Piano nell'area di intervento e costituiscono quota che non può essere computata per ulteriori edificazioni, indipendentemente da successivi frazionamenti o passaggi di proprietà.

5.5. La precisa delimitazione delle aree prevista dalle tavole di piano può subire perfezionamenti marginali che derivino dallo effettivo stato di fatto dei luoghi o conseguenti alla attuazione di opere pubbliche; in ogni caso la capacità edificatoria delle aree in oggetto è quella derivante dalla applicazione al disegno di piano di indici e parametri stabiliti per l'area di intervento.

#### **Art. 6 - Strumenti e programmi di attuazione**

6.1. Il Piano stabilisce, per ogni parte del territorio comunale, le modalità per l'attuazione degli interventi, che possono essere:

- a, interventi edilizi diretti, che sono di norma consentiti ovunque non siano prescritte le modalità di cui alle seguenti lettere b) e c), fermo restando che tali interventi possono essere realizzati attraverso IEU o SUE proposti dagli attuatori degli interventi;
- b, interventi edilizi diretti estesi ad ambiti unitari o a stralci degli stessi, soggetti a convenzione o a impegno unilaterale d'obbligo (IEU);
- c, interventi sottoposti a preventiva approvazione di strumenti urbanistici esecutivi (SUE), come definiti al comma 3 dell'art.32 L.R.56/77 e s.m.i., ancorché incidenti su porzioni discontinue di territorio o su aree sottoposte a disciplina di utilizzazione differenziata.

6.2. In coerenza ai programmi della Amministrazione Comunale o con specifica deliberazione consiliare, sulla base di motivate considerazioni dell'evoluzione del processo attuativo del Piano, possono essere introdotte nuove porzioni di territorio da assoggettare a SUE o delimitate diversamente quelle previste, ferme restando le prestazioni urbanistiche attese da ogni ambito territoriale specificate nel Piano in termini funzionali, di qualità urbana e ambientale e di dotazione e distribuzione di servizi.

## **Art. 7 - Strumenti urbanistici esecutivi**

7.1. Ai fini dell'attuazione del Piano sono utilizzabili tutti gli strumenti urbanistici esecutivi (SUE) previsti dalle leggi vigenti, alcuni dei quali, in particolari aree, sono individuati nell'ambito del Piano stesso o precisati con le procedure di cui all'art. 6.2.

7.2. Nel caso di SUE possono essere ammesse soluzioni planivolumetriche (ivi comprese le distanze tra edifici o da spazi pubblici) e localizzative delle aree per servizi parzialmente diverse da quelle indicate nelle tavole di Piano, così come modifiche al disegno delle infrastrutture, purché venga rispettato l'assetto generale di Piano e sempreché siano motivate per una verificata migliore soluzione d'insieme dell'intera area soggetta a SUE dal punto di vista del paesaggio urbano e della qualità ambientale delle parti di interesse pubblico, fatti salvi comunque i parametri e i requisiti espressamente prescritti, con particolare riferimento alle condizioni di continuità degli spazi pubblici e di interesse paesistico-ambientale.

7.3. In ogni caso di SUE devono essere cedute (o asservite ad uso pubblico come previsto all'art. 10.1) per intero la quantità di aree per servizi individuate dal Piano, anche nel caso in cui l'intervento progettato non comporti il completo utilizzo della capacità edificatoria massima ammessa, fermo restando che in convenzione viene riconosciuta dal Comune la disponibilità dell'eventuale residuo diritto edificatorio per interventi futuri, al netto di ulteriori aree da cedere, utilizzabile con successiva variante allo stesso SUE.

7.4. Negli ambiti sottoposti a SUE nelle tavole di piano, prima della approvazione di tali strumenti, sono ammessi unicamente interventi di manutenzione.

7.5. Senza che ciò costituisca variante o modifica del PRGC, il Comune, anche su proposta dei proprietari o degli aventi titolo delle aree ricadenti all'interno di un SUE, può deliberarne

l'attuazione mediante comparti d'intervento autonomi e funzionali, a condizione che garantiscano un assetto organico dell'intera area.

La suddivisione in comparti dovrà essere fatta sulla base di un progetto generale di coordinamento, approvato dall'Amministrazione Comunale anche contestualmente al SUE relativo al primo comparto oggetto di attuazione, che individui tutti i comparti e predefinisca le urbanizzazioni di carattere generale e gli standard che interessano l'intera area.

I successivi interventi sui comparti non ancora attuati dovranno uniformarsi al progetto generale di coordinamento o, in alternativa, modificarne i contenuti con analogo strumento circoscritto alle parti non ancora realizzate.

## **Art. 8 - Intervento edilizio diretto**

8.1. Il Piano individua gli immobili dove è ammesso l'intervento edilizio diretto, evidenziando quelli da sottoporre a permesso di costruire convenzionato (IEU), ai sensi del comma 4 dell'art. 13 e del comma 5 dell'art.49 L.R.56/77 e s.m.i..

8.2. Oltre alle aree e ai casi specificamente individuati dal piano, lo IEU può essere richiesto dal Comune ovunque verifichi che sussistano le condizioni e le esigenze di cui al citato art. 49.5 L.R. 56/77.

8.3. I requisiti da osservare in sede di IEU riguardano l'obbligo:

- a, di cessione gratuita dei sedimi e di realizzazione e cessione delle relative opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano e/o di quelle necessarie all'insediamento, a scomputo parziale o totale di quanto dovuto per oneri di urbanizzazione, entro tre anni dalla data di rilascio del primo permesso di costruire riguardante l'immobile e comunque prima della relativa agibilità,
- b, di cessione gratuita delle aree necessarie per l'urbanizzazione secondaria all'atto del primo permesso di costruire, o la loro monetizzazione qualora non siano previste dalle tavole di Piano nell'area oggetto di intervento,
- c, di adeguate garanzie finanziarie per l'attuazione degli obblighi assunti,
- d, di estensione dell'intervento all'intera area che Piano, o SUE sottopongano a IEU, realizzabile anche per parti attraverso il rilascio di permessi di costruire a stralcio.

8.4. Fatte salve le specifiche disposizioni dell'art. 20 negli IEU si applica quanto stabilito ai commi 2, 3, 4 dell'art. 7.

8.5. Ove non sussistano obblighi convenzionari da parte del Comune, lo IEU può essere sostituito da semplice permesso di costruire corredato da atto d'obbligo unilaterale, contenente tutti gli impegni assunti, sottoscritto dal richiedente all'atto del rilascio.

## **Art. 9 – Strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica**

9.1. Per ottenere la realizzazione o il completamento degli interventi previsti dal Piano e per l'attuazione di programmi di edilizia residenziale pubblica (sovvenzionata, agevolata e

convenzionata), il Comune interviene attraverso gli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica, e con le relative procedure, come descritti al Titolo V della L.R. 56/77.

9.2. L'intervento pubblico si applica ad aree individuate con specifica Deliberazione Consiliare, assegnando priorità a quelle dove gli interventi previsti dal Piano presentino incompiutezza o difficoltà di avvio del processo attuativo.

## **Art. 10 - Cessioni di aree e realizzazioni di standard pubblici o pertinenziali**

10.1 Ove il Piano e le presenti norme stabiliscano la cessione gratuita di aree a destinazione pubblica, il Comune può consentire, invece della cessione, l'assoggettamento delle stesse ad uso pubblico nel rispetto dei seguenti limiti e condizioni:

- a) le aree siano destinate a servizi di standard di livello comunale (ex art. 21 L.R. 56/77);
- b) la loro localizzazione, configurazione e la dimensione non ne consentano un adeguato utilizzo per pubbliche attrezzature (punti a, b, c art. 21.1 L.R. 56/77),
- c) la loro dimensione complessiva non superi i 7 mq/abitante teorico insediabile previsto dal Piano;
- d) sia stipulata specifica convenzione per la loro manutenzione e gestione.

10.2. Fatte salve specifiche disposizioni, gli interventi edilizi soggetti a SUE o IEU, o quelli non soggetti che comportino un incremento del carico urbanistico rispetto agli usi esistenti corrispondente ad uno standard di servizi superiore a mq 120, e limitatamente in questo caso alla quota eccedente tale valore, sono subordinati alla cessione gratuita delle aree necessarie alla realizzazione o al completamento delle seguenti opere di urbanizzazione:

- a) parcheggi di urbanizzazione primaria;
- b) attrezzature di interesse comunale, scolastiche fino all'obbligo e verde pubblico e verde attrezzato per lo sport;
- c) attrezzature di interesse generale (per l'istruzione media superiore, la sanità, i servizi sociali e i parchi).

10.3. A specificazione delle disposizioni di legge vigenti e fatte salve normative puntuali contenute nelle schede di cui agli artt. 18 e 20, per la cessione delle aree per servizi valgono le seguenti prescrizioni con riferimento all'elenco di cui al comma precedente:

- a) le aree per parcheggi devono essere cedute nella dimensione prevista dalle tavole di Piano nell'area oggetto di intervento o, in assenza di questa, in misura non inferiore agli standard prescritti ai successivi commi 4 e 5 e, in quest'ultima misura, realizzate secondo le indicazioni di cui all'art. 21.

Nel caso di interventi non soggetti a SUE o IEU, è consentita la monetizzazione corrispettiva di cessione e realizzazione qualora ricorra almeno una delle seguenti situazioni:

- l'area da cedere risulti inferiore a mq 100,
- l'intervento sia ubicato nel territorio rurale o nei Centri Storici o riguardi edifici che il piano assoggetta ad interventi dei gruppi 1, 2, 3 dell'art. 12.2,

- la configurazione dell'area di intervento impedisca la localizzazione di zone a parcheggio con diretta accessibilità pubblica.

Lo standard di parcheggio può essere realizzato anche su più piani, interrati o in elevazione, purché ne sia assicurata una effettiva e funzionale accessibilità pubblica, fermo restando che tali strutture non costituiscono volume o SUL ai fini del calcolo della capacità insediativa del lotto di pertinenza LP.

- b) le aree per le attrezzature e il verde pubblico e verde attrezzato per lo sport devono essere cedute nella misura indicata dalle tavole di Piano nell'area oggetto di intervento o, in assenza o insufficienza di questa, in misura non inferiore a quella prescritta ai successivi commi o, per aree ed ambiti specifici, agli artt. 18 e 20. È consentita in tutto o in parte, la cessione a distanza o la monetizzazione, ove e per quanto le tavole di Piano non prevedano all'interno dell'ambito dell'intervento aree per tali destinazioni;
- c) le aree per attrezzature di interesse generale, devono essere cedute nella misura prevista dalle tavole di Piano all'interno dell'ambito di intervento, o stabilita dalle presenti norme.

*10.4.* Lo standard minimo di aree da cedere per ogni abitante insediabile (art. 11.1), fatte salve maggiori previsioni delle tavole di piano, è così stabilito:

I. Aree degli ambiti di cui agli artt. 15, 16, non soggetti a SUE o IEU, e 19.2:

- a) aree per parcheggi = mq 3,5
- b) aree per attrezzature e verde pubblico e verde attrezzato per lo sport = mq 11,5

II. Aree degli ambiti di cui agli artt. 15, 16 e 19.5, soggette a SUE o IEU:

- a) aree per parcheggi = mq 3,5
- b) aree per attrezzature e verde pubblico e verde attrezzato per lo sport = mq 21,5

III. Aree degli ambiti di cui agli artt. 18 e 20: secondo le regole perequative stabilite all'art. 20, o più specifiche disposizioni precisate nelle schede di ambito.

*10.5.* Gli standard minimi da cedere per usi commerciali e direzionali sono stabiliti all'art. 21 della L.R. 56/77, con le specificazioni di cui ai criteri di pianificazione commerciale approvati e vigenti, nonché alla normativa vigente in materia di esercizi commerciali e di somministrazione di alimenti e bevande.

*10.6.* Per gli insediamenti produttivi, fermo restando quanto al punto III del comma 4, lo standard minimo (misurato in percentuale sulla superficie fondiaria in caso di intervento edilizio diretto o sulla superficie territoriale in caso di SUE o IEU) è il seguente:

- a) aree per parcheggi = 5%
- b) aree per parcheggi, negli ambiti di cui all'art. 20, misurate sulla zona di concentrazione della edificabilità ZC = 6%
- c) verde pubblico e verde attrezzato per lo sport:
  - nel tessuto produttivo esistente = 5%
  - nel tessuto produttivo di progetto = 15%

*10.7.* Le aree destinate a standard dal Piano, possono essere acquisite dal Comune, nelle forme di legge, per la realizzazione di opere pubbliche, anche precedentemente alla approvazione di SUE o IEU nei cui ambiti insistano le aree stesse. In tal caso i successivi interventi di SUE o IEU prevederanno la corrispondente monetizzazione in luogo della cessione delle aree.

In ogni caso di SUE di iniziativa pubblica, e/o privata e di IEU, le stesse aree, per quanto dovute ma non previste nelle tavole di piano all'interno dell'ambito di intervento, potranno essere monetizzate per essere successivamente acquisite dal Comune in coerenza ai propri programmi finalizzati ad incrementare la dotazione di aree a servizi e solo qualora non sia stato richiesto il loro reperimento all'interno del lotto dalle specifiche schede/norme del PRGC.

*10.8.* I corrispettivi della monetizzazione delle aree di cui al comma 3 sono stabiliti da apposita deliberazione dell'Organo competente da aggiornarsi annualmente.

*10.9.* L'Amministrazione Comunale, in coerenza ai propri obiettivi e programmi, può decidere di realizzare direttamente determinate opere di urbanizzazione, così come può consentirne la realizzazione a carico dei soggetti attuatori, in quanto dovuta o, qualora eccedente, a congruaggio di oneri di urbanizzazione.

*10.10.* Le opere di cui al comma 10 sono definite da specifico progetto esecutivo predisposto dalla Amministrazione Comunale o dalla stessa assunto su proposta progettuale del soggetto attuatore e i relativi costi sono definiti in riferimento agli ultimi interventi finanziati dalla Amministrazione stessa.

*10.11.* La dotazione complessiva di parcheggi pertinenziali, di cui all'art. 41-sexies della L.1150/1942, deve essere evidenziata nella richiesta di permesso di costruire o nella DIA, in aggiunta ai parcheggi pubblici di standard, con le seguenti precisazioni:

- a) per gli usi commerciali (C1.1, C1.2) la dotazione di cui all'art. 3 dell'allegato 1 è già comprensiva dei parcheggi di pertinenza;
- b) per gli usi produttivi (D) la dotazione di aree di parcheggio pertinenziale deve essere pari ad almeno 1/10 della superficie fondiaria e comunque adeguata alle necessità di sosta del personale addetto.
- c) per i servizi privati di uso pubblico del tipo C3.1, C3.2, C3.4, C3.7, C3.8, C3.9, C3.11 dell'art. 13, la dotazione di aree di parcheggio pertinenziale deve essere pari ad almeno 4/10 della superficie utile. Tale dotazione è obbligatoria in caso di nuova costruzione e per i mutamenti d'uso che interessano una Superficie utile superiore a mq 240.
- d) per i servizi privati di uso pubblico del tipo C3.3 dell'art. 13, la dotazione di aree a parcheggio pertinenziale deve essere pari ad almeno 1/10 dell'area di intervento, sommata a 4/10 della superficie utile realizzata.

*10.12.* Le aree destinate dal piano ad attrezzature private di uso pubblico, che sono peraltro soggette alle disposizioni di cui all'art. 21, non concorrono in ogni caso al calcolo degli standard di norma.

10.13. In adeguamento alla D.G.R. 8 febbraio 2010 n. 85-13268 “Legge regionale 29 dicembre 2006 n. 38 – Disciplina dell’esercizio dell’attività di somministrazione di alimenti e bevande” – Art. 8 – “Indirizzi per la predisposizione, da parte dei comuni, dei criteri per l’insediamento delle attività. Prima applicazione”, il fabbisogno totale dei posti auto è obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio dell’Autorizzazione. Ai fini del soddisfacimento del fabbisogno di posti auto previsto dall’art. 8 della D.G.R. citata, possono concorrere i posti auto già presenti e derivanti dall’art. 21 della L.R. 56/77 e smi e dall’art. 2 della L. n. 122/89.

Nel caso in cui il fabbisogno richiesto dalla citata D.G.R. sia superiore rispetto a quello derivante da tale sommatoria, gli ulteriori posti auto sono da reperire in aree private accessibili al pubblico, senza che vi sia una dismissione giuridica all’uso pubblico permanente delle stesse.

E’ comunque ammessa la monetizzazione dei posti auto come sopra determinati, complessivamente o per la quota residua, per gli esercizi di somministrazione ubicati negli addensamenti e localizzazioni commerciali urbane A1, A2, A3, A4 L1, nel rispetto di quanto previsto dai “Criteri per l’insediamento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande” approvati dal Comune e secondo le modalità definite in apposito separato atto deliberativo.



## **CAPO II    PARAMETRI URBANISTICI E TIPI DI INTERVENTO**

### **Art. 11 - Definizione e applicazione di parametri urbanistici ad integrazione del Regolamento Edilizio**

#### *11.1. Abitante insediabile*

Risultato del rapporto 1/90 riferito alla dimensione in mc. dell'edificabilità residenziale di un'area, in applicazione dell'art. 20.3 L.R. 56/77 e s.m.i..

#### *11.2. Carico urbanistico*

1. Fabbisogno di aree ed opere di urbanizzazione necessarie per soddisfare le esigenze di un insediamento, misurato, in quote standard per abitante insediabile per la residenza e, per le altre destinazioni d'uso, in quote standard sulla Superficie utile lorda o sulla Superficie territoriale come stabilito all'art. 10.

2. Il fabbisogno riguarda anche opere di urbanizzazione indotte, oltre alla necessità di adeguamento e completamento di opere esistenti, ed è definito, in sede attuativa, in riferimento alle specifiche condizioni dell'ambito di intervento.

3. L'incremento di carico urbanistico si verifica altresì ove si modifichino gli usi esistenti, comportando in tal caso l'adeguamento, rispetto all'uso preesistente, della dotazione di standard alla dimensione prescritta dall'art. 10 per l'uso proposto.

#### *11.3. Area urbanizzata*

Area dalla quale sono direttamente accessibili le reti pubbliche o dotata di almeno le seguenti opere, necessarie per consentire l'edificazione:

- a) sistema viario pedonale e veicolare adeguato al volume di traffico indotto, con le caratteristiche prescritte dal Piano per ciascun tipo di spazio pubblico, e diretto al lotto di pertinenza, per il collegamento e l'accesso agli edifici;
- b) parcheggi pubblici specificamente dedicati e adeguati al carico urbanistico indotto, da rendere disponibili entro m. 250 dall'accesso agli edifici, con accesso diretto da strade pubbliche o di uso pubblico;
- c) impianto di distribuzione idrica con caratteristiche idonee a servire i nuovi insediamenti;
- d) impianto di fognatura con caratteristiche idonee a smaltire gli scarichi indotti da nuovi insediamenti ovvero altri sistemi di smaltimento ammessi dalle normative vigenti.
- e) impianto di illuminazione pubblica;
- f) impianto di approvvigionamento di energia elettrica o certificazioni della autosostenibilità

Esclusivamente nel territorio rurale, può considerarsi area urbanizzata quella dotata di almeno le seguenti opere:

- viabilità (comunale o vicinale)
- approvvigionamento idrico
- smaltimento dei reflui (con espresso parere positivo dell'autorità sanitaria competente)
- energia elettrica o certificazioni della autosostenibilità

#### *11.4. Usi ammessi e usi prescritti*

Utilizzi degli immobili consentiti in ciascuna area, con riferimento alla classificazione di cui all'art. 13. Gli usi prescritti sono quelli la cui superficie utile complessiva è stabilita come minimo inderogabile in specifici ambiti.

#### *11.5. Ambito di intervento*

Area sottoposta a normativa omogenea per le trasformazioni ammesse e prescritte, secondo quanto stabilito al Titolo III .

#### *11.6. Zona di concentrazione dell'edificabilità*

Area di un ambito di intervento in cui si concentrano capacità edificatorie di altre aree comprese nell'ambito, calcolate come indicato all'art. 20.

#### *11.7. Lotto di pertinenza e applicazione degli indici*

Area sulla quale si calcolano gli indici di fabbricabilità o di utilizzazione fondiaria (come definiti dal Regolamento Edilizio).

In caso di SUE o IEU, essa area è considerata al netto di quanto destinato ad aree per opere di urbanizzazione.

In caso di intervento edilizio diretto nel Tessuto Edilizio Esistente, l'area coincide con la porzione di territorio classificata per le destinazioni previste dalle tavole di Piano. In tal caso, l'indice fondiario si applica all'intera superficie del lotto di intervento, al lordo di eventuali aree di cui è richiesta la cessione.

In tutti i casi gli indici si applicano al lordo delle eventuali costruzioni esistenti.

La pertinenza dell'area rispetto alle costruzioni esistenti è verificata, indipendentemente dall'assetto proprietario esistente all'atto dell'intervento, sulla base delle licenze, concessioni edilizie e permessi di costruire rilasciati e, in assenza o indeterminazione di tali atti, coincide convenzionalmente con il lotto di proprietà cui afferiscono gli edifici, quale è registrata alla data di adozione del progetto preliminare del Piano.

#### *11.8. Edificio esistente*

Costruzione dotata di copertura e con struttura vincolata al suolo tramite fondazioni, che costituisce volume come definito dal Regolamento Edilizio, realizzata e/o legittimata in conformità alle leggi e disposizioni vigenti.

#### *11.8bis Basso fabbricato*

Edificio di altezza max pari a ml 2,80 compresa la copertura, non soggetto al rispetto di distanza minima dal confine (DC), e utilizzabile unicamente come pertinenza accessoria di fabbricati principali o come autorimessa, sempre consentito nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni d'ambito.

Il basso fabbricato può essere realizzato sul confine di proprietà anche verso aree non edificate, rimanendo salve convenzioni tra privati e diritti di terzi e sempre nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni di ambito.

#### *11.8ter Sottotetto*

Volume accessorio dell'edificio, compreso tra il solaio sovrastante l'ultimo piano agibile e le falde di copertura dell'edificio. Il sottotetto non concorre in genere al calcolo della volumetria dell'edificio, fatta eccezione per le parti con altezza media pari o superiore a ml 2.70 e larghezza superiore a ml 2,00, che vi concorrono invece ad ogni effetto.

#### *11.9 Unità immobiliare*

Parte di un fabbricato in cui si svolge compiutamente e autonomamente una determinata attività (residenziale, produttiva, terziaria, ecc) e separatamente accatastata.

#### *11.10. Unità locale*

Impianto e/o fabbricati (stabilimento, laboratorio, cava, negozio, podere e simili) e i rispettivi lotti di pertinenza in cui viene effettuata una produzione e/o vendita di beni e/o prestazione di servizi.

#### *11.11 Allineamento*

Ove previsto dalle tavole di Piano o nelle Schede d'ambito di cui all'art. 20, comporta il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) allineamento di fabbricato, per il quale è obbligatorio il posizionamento di almeno tre quarti del fronte di costruzione sulla linea di allineamento prevista sia in caso di nuova costruzione che di demolizione e ricostruzione. In caso di ampliamento di edifici esistenti è consentito il mantenimento dei posizionamenti esistenti qualora ostino limiti tecnici o di organizzazione tipologica. In particolari situazioni può essere consentito il rispetto dell'allineamento per il solo piano terra, ove tale soluzione giovi al mantenimento di apertura visiva verso immobili di valore Storico-ambientale.
- c) allineamento di recinzione, per il quale è obbligatorio il posizionamento dell'intera recinzione sulla linea di allineamento prevista, salvo quanto disposto per gli accessi carrai dall'art. 21.1.f.

#### *11.12 Applicazione del rapporto di copertura*

11.12.a. Il rapporto di copertura (come definito dal Regolamento Edilizio) massimo ammesso salvo diverse specifiche prescrizioni di ambito, è il seguente:

- per le aree classificate come tessuto urbano, pari a venti volte l'indice di densità edilizia fondiaria (IF x 20) con un minimo comunque consentito del 40%
- per le aree classificate come tessuto produttivo, pari al 70% della superficie fondiaria del lotto di pertinenza per i lotti già edificati, pari al 50% per le aree di completamento e di nuovo impianto.

11.12.b. Il rapporto di copertura non si applica nei centri storici e nel caso di edifici assogettati dal Piano ad interventi dei gruppi 1, 2, 3 dell'art. 12.2.

#### *11.13 Applicazione delle distanze*

*11.13.a* Salvo differenti indicazioni cartografiche per allineamenti, o specifiche prescrizioni per ambito, sono prescritte per tutti gli edifici, ad eccezione dei bassi fabbricati, le seguenti distanze minime:

- D = pari a quelle previste dai commi 1,2,3 dell'art. 9 del D.M. 2.4.1968 n. 1444, salvo edifici costruiti su confine in aderenza a edifici preesistenti o previo accordo trascritto con il proprietario del lotto confinante per la reciproca costruzione in aderenza;
- DC = pari alla metà di D con un minimo di m.5, salvo edifici costruiti su confine, in aderenza a edifici preesistenti o previo accordo trascritto con il proprietario del lotto confinante per la reciproca costruzione in aderenza o per la costruzione a distanza inferiore a quella minima prescritta, fatto salvo il rispetto delle distanze tra edifici;
- DS = pari ad un minimo di ml. 4 dal ciglio stradale e di ml. 8 dalla mezzzeria stradale.

*11.13.b.* Al fine di ottenere un migliore inserimento delle nuove costruzioni nel contesto urbano costruito, potrà essere consentito o prescritto un allineamento degli edifici su fronte strada comportanti una distanza DS diversa da quella sopra stabilita.

*11.13.c.* Ove l'applicazione degli indici di edificabilità lo consentano, è ammessa la sopraelevazione di un piano degli edifici esistenti con non più di due piani abitabili che non rispettano le distanze dai confini DC e dalla strada DS, purché venga garantito il rispetto della distanza D pari ad almeno mt. 5 e di almeno ml. 10 in caso di confrontanza di pareti finestrate, previo accordo trascritto con il proprietario del lotto confinante.

*11.13d.* Fatta salva ogni ulteriore specifica disposizione della pianificazione del settore per gli impianti di distribuzione carburanti ricadenti in aree del tessuto urbano esistente la distanza DS si applica per i fabbricati e per gli elementi portanti delle pensiline, i cui aggetti rispetteranno comunque una distanza dalla viabilità non inferiore a ml 3,00.

#### *11.14 Verde privato*

Area di pertinenza, da mantenere a verde o, per una quota non superiore al 30%, a servizio cortilivo (per parcheggio pertinenziale o usi accessori o per accesso carraio) degli edifici esistenti.

#### *11.15 Rapporto di permeabilità*

Quoziente, espresso in percentuale [%], tra la superficie non pavimentata e la superficie del lotto di pertinenza non coperta dalle costruzioni fuori ed entro terra. Il minimo rapporto di permeabilità è pari al 30% e si applica in ogni area destinata alla edificazione con eccezione dei lotti con destinazione d'uso produttiva.

Esclusivamente in caso di intervento in lotti già edificati, il raggiungimento di tale rapporto può essere consentito computando le pavimentazioni semipermeabili.

*11.16* Per la definizione dei parametri ed indici edilizi ed urbanistici si rinvia espressamente al titolo III del Regolamento Edilizio Comunale.

### **Art. 12 - Definizione e applicazione dei tipi di intervento**

12.1. Il PRG si attua secondo i tipi di intervento di cui all'art. 13 della L.R. 56/77 e s.m.i., e all'art. 3 del D.P.R. 380/2001.

12.1bis. Il piano individua il sistema insediativo storico che, in coerenza all'art. 24 della LR 56/77, è costituito dal centro storico della città e dai nuclei storici minori, dagli immobili e manufatti negli ambiti urbani e rurali che fanno parte di questo sistema insediativo per il valore storico-artistico o testimoniale, o in quanto concorrenti alla definizione della trama storica e morfologica del sistema insediativo territoriale, e li assoggettano ai tipi di intervento di cui ai commi che seguono.

Per gli immobili sui quali vige il vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004, qualora gli Organi di tutela dichiarino che gli stessi non rivestano l'interesse di cui agli artt. 10-12 del suddetto Decreto, ma conservino comunque un valore ambientale meritevole della conservazione delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche, gli stessi sono da intendersi vincoli ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. Detti immobili risultano automaticamente assimilati al gruppo 3, senza possibilità di modifica di classificazione di gruppo e di tipo di intervento.

12.2 Le tavole di PRG classificano gli immobili (edifici, o loro parti e le relative aree di pertinenza) che rivestono valore storico-architettonico e testimoniale intrinseco e/o di caratterizzazione dell'ambiente urbano e territoriale circostante, secondo i seguenti gruppi:

- I) Gruppo 1  
che comprende immobili che hanno assunto riconosciuta importanza nel contesto urbano e territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici.
- II) Gruppo 2  
che comprende immobili le cui caratteristiche consentano di riconoscerne rilevanza tipologica ed architettonica e il cui stato di conservazione rivela una prevalente integrità dell'impianto originario.
- III) Gruppo 3  
che comprende immobili che, pur non presentando valore intrinseco di particolare rilevanza rivelano caratteristiche architettoniche e tipologiche coerenti al contesto circostante o costituiscono elemento testimoniale dell'impianto urbano e rurale storico, ovvero immobili rilevanti per tipologia o architettura ma significativamente alterati da ristrutturazioni tali da non poter essere eliminate, ovvero immobili del secolo XX rilevanti per la qualità architettonica.
- IV) Gruppo 4  
che comprende immobili privi di valore intrinseco ma che, per le loro caratteristiche architettoniche, o morfologiche, o per la loro localizzazione possono concorrere al mantenimento o al rafforzamento o alla ricostituzione della qualità architettonica e dell'impianto tipologico del contesto urbano e rurale.
- V) Gruppo 5  
che comprende immobili privi di valore intrinseco, o di recente costruzione o fatiscenti, ma che per la loro specifica localizzazione possono concorrere alla ricostituzione della qualità architettonica e dell'impianto tipologico del contesto urbano e rurale.

- 12.3 Gli interventi ammissibili per ciascuno dei gruppi di immobili classificati al precedente comma sono i seguenti:
- I) Gruppo 1: su questi immobili sono consentiti interventi non eccedenti il Restauro e Risanamento conservativo, con le seguenti precisazioni:
1. sono compresi:
    - a) il ripristino di elementi preesistenti, aperture, chiusure, con rifacimento di parti crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e il carattere originario,
    - b) il riuso che consenta la valorizzazione dei più importanti spazi interni originari, con particolare riguardo per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio,
    - c) la modificazione delle distribuzioni interne per adeguarsi alle mutate condizioni d'uso e purché nel complesso conducano ad una valorizzazione delle parti comuni e degli ambienti originali di maggiore rappresentatività (saloni, atri etc.),
    - d) l'inserimento di servizi igienico sanitari e tecnologici con la formazione dei relativi vani tecnici interni, nel rispetto delle condizioni di cui al comma precedente,
  2. salvo casi di dimostrato diverso raggiungimento degli obiettivi indicati al primo comma nell'ambito di interventi complessivi, non sono ammessi:
    - a) l'impoverimento dell'apparato decorativo di pregio esterno o interno e l'alterazione o la sostituzione con altre tipologie degli elementi strutturali importanti per tipologia o tecnologia,
    - b) la realizzazione di nuovi orizzontamenti che non siano sostitutivi dei precedenti e non ne mantengano i caratteri strutturali,
    - c) le alterazioni volumetriche e di sagoma salvo quelle relative all'installazione di impianti tecnologici, ove non siano possibili altre soluzioni e in ogni caso ove non risultino alteranti l'assetto delle facciate e dei tetti visibili da spazio pubblico,
    - d) le alterazioni dei prospetti, delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture, la formazione di nuove aperture in muri portanti, per quanto ciascuno di essi costituisce parte integrante della tipologia o della testimonianza artistica o storica,
    - e) le alterazioni dell'assetto complessivo delle pertinenze scoperte nella loro morfologia originaria o consolidata, soprattutto nel caso di corti o giardini.
- II) Gruppo 2: su questi immobili sono consentiti interventi non eccedenti il Restauro e Risanamento conservativo, con le seguenti precisazioni:
1. sono compresi, oltre agli interventi previsti per il restauro conservativo:
    - a) la sostituzione di parti strutturali degradate e fatiscenti, salvo per le parti prodotte di una tecnologia di valore (parti voltate, murature in mattone a vista, presenza di decorazioni, soffitti lignei, parti in pietra modellata etc.), per le quali l'eventuale sostituzione, necessaria per degrado dell'elemento, deve essere condotta con tecnologie e materiali analoghi ai precedenti,
    - b) il riuso con l'inserimento di nuovi criteri distributivi ed organizzativi delle unità immobiliari, fatto salvo il mantenimento di ambienti di particolare pregio o

- significatività tipologica (scale, saloni, atri),
- c) la diversa sistemazione di tetti (compresa la formazione di abbaini o di terrazzi inseriti nella falda, purché l'insieme risulti coerente con la tipologia tradizionale delle coperture e l'intervento non sia visibile da spazi pubblici), cornicioni, affacci e aperture verso l'esterno, e scale (compreso l'inserimento di nuove), sempreché tali interventi non riguardino l'organismo di impianto originario, ma solo le parti aggiunte e con interventi che aumentino la coerenza complessiva del complesso al suo interno e nel contesto,
  - d) la sostituzione, limitatamente al piano terra, di vani finestrati a davanzale con vani a tutta altezza (e viceversa), mantenendone larghezza e orditura, e purché il disegno complessivo delle facciate su spazio pubblico mantenga l'assetto compositivo originario,
  - e) l'inserimento di volumi tecnici sempre con la minore alterazione possibile dell'assetto delle facciate e dei tetti, sempre limitatamente alle parti aggiunte, visibili da spazio pubblico.
2. salvo casi di dimostrato diverso raggiungimento degli obiettivi indicati al primo comma nell'ambito di interventi complessivi, non sono ammessi:
- a) l'impoverimento dell'apparato decorativo di pregio esterno o interno e l'alterazione o la sostituzione con altre tipologie degli elementi strutturali importanti per tipologia o tecnologia,
  - b) le alterazioni volumetriche e di sagoma salvo quelle relative all'installazione di impianti tecnologici, ammesse con la massima mitigazione di impatto ove non siano possibili altre soluzioni,
  - c) le alterazioni dei prospetti prospicienti spazio pubblico e delle quote di imposta e di colmo delle coperture (salvo quelle di corpi accessori e non rilevanti per tipologia o testimonianza storica), la formazione di nuove aperture nei muri perimetrali per quanto ciascuno di essi costituisce parte integrante della tipologia o della testimonianza artistica o storica,
  - d) le alterazioni dell'assetto complessivo delle pertinenze scoperte nella loro morfologia originaria o consolidata, soprattutto nel caso di corti o giardini.

III) Gruppo 3: su questi immobili sono consentiti interventi non eccedenti la Ristrutturazione edilizia, con le seguenti precisazioni:

1. sono ammessi, oltre agli interventi di manutenzione e risanamento conservativo:
- a) integrazioni e sostituzioni di elementi strutturali e rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali, fermo restando il loro posizionamento e la pendenza delle coperture principali,
  - b) formazione di nuove aperture o chiusura di preesistenti purché finalizzate alla valorizzazione dell'assetto tipologico dei prospetti su spazio pubblico su corte ove questa costituisca elemento strutturale della tipologia (ad esempio con formazione di aperture per negozi al piano terreno in asse e proporzione con le aperture ai piani superiori o con chiusura di corpi aperti in cascine, mantenendo in evidenza il sistema strutturale preesistente),
  - c) inserimento di volumi tecnici e distributivi (corpi scale, corridoi comuni) purché non alteranti l'assetto delle facciate prospicienti spazi pubblici,

2. ove consentito da ridistribuzioni volumetriche anche nell'ambito di interventi interessanti più edifici con diverso tipo di intervento ammesso (ottenute recuperando il volume dalla demolizione di superfetazioni) sono ammessi:

- a) sopraelevazione delle maniche interne su confine, sino all'altezza degli edifici in aderenza, e ampliamento della larghezza di manica verso l'interno, ove ciò sia possibile nel rispetto delle distanze dagli edifici vicini,
- b) modificazione dell'imposta del tetto fino ad un massimo di m. 2,00 con almeno pari arretramento dell'ultimo piano, fermo restando il filo di gronda preesistente e il relativo cornicione della facciata allineata su strada e l'altezza al colmo, che devono essere mantenuti pari a quelli esistenti.

3. non sono comunque ammesse trasformazioni che alterino complessivamente la sagoma dell'edificio o l'assetto compositivo della facciata prospiciente spazio pubblico o le parti comuni al piano terreno, ove queste siano significative di un assetto tipologico consolidato, né l'impoverimento dell'apparato decorativo di pregio esterno esistente.

IV) Gruppo 4: su questi immobili sono consentiti interventi non eccedenti la Ristrutturazione edilizia, con le seguenti precisazioni:

1. Sono ammessi:

- a) nuovi assetti distributivi che comportino la modificazione delle parti comuni;
- b) interventi di demolizione e ricostruzione parziale (in quanto non riguardino edifici, o parti di edificio, di interesse ai sensi dell'art. 27.1), purché il nuovo assetto sia rispondente ai seguenti requisiti tipologici:
  - impianto in continuità e congruenza con quello dell'edificio originario e degli edifici latitanti vincolati ad interventi più leggeri;
  - altezza non superiore a quella degli edifici latitanti per i quali l'intervento consentito è al massimo la ristrutturazione edilizia;
  - allineamento sul filo strada (o sul filo della corte, ove questa abbia rilevanza tipologica) qualora preesistente nel lotto o in quelli latitanti
  - composizione di facciata che rispetti il rapporto pieni/vuoti degli edifici latitanti per i quali l'intervento consentito è al massimo la ristrutturazione edilizia o, nel caso delle cascine, che rispetti il rapporto pieni vuoti dei fronti interni tradizionali.

V) Gruppo 5: su questi immobili, sono ammessi, oltre agli interventi di cui al precedente gruppo IV, anche, la sostituzione con vincolo tipologico (Sv) che consiste nella ricostruzione totale nel rispetto dei requisiti di cui al precedente punto IV.1, di tipologie adatte al sito e comunque a corte, in linea o a schiera o con corpi edificati a confine sui lati, dei parametri di cui all'art. 15.2 per gli ambiti C e U e del volume preesistente negli ambiti R.

12.4. Su positivo parere della Commissione Edilizia, possono essere ammessi interventi di maggiore incidenza rispetto a quelli prescritti dal Piano (attraverso il passaggio da un gruppo a quello inferiore o dal gruppo 4 o 5 a immobile privo di classificazione) per quegli immobili o per le sole specifiche parti di immobili che risultassero non recuperabili con i tipi di intervento prescritti, per le quali sono ammessi anche interventi di sola demolizione e sempre



che in tali parti siano assenti specifici elementi di qualità architettonica o decorativa, nonché per gli immobili di proprietà pubblica e di interesse pubblico ove siano necessari particolari interventi per esigenze di adeguamento funzionale, acquisito, se del caso, il parere vincolante della Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio del Piemonte. In ogni caso:

- i progetti di intervento devono essere corredati anche da esaustiva e chiara documentazione grafica e fotografica dello stato dei luoghi e da relazione storica sull'edificato esistente;
- le soluzioni progettuali proposte devono consentire di mantenere verso gli spazi pubblici l'aspetto precedente e di raccordarsi senza alterazioni alle parti di immobile adiacenti mantenute.

12.5 Per il recupero dei sottotetti a fini abitativi, si applicano le disposizioni di cui alla L.R. 6.8.1998 n. 21 su tutto il territorio comunale.

12.6 Negli immobili di cui ai precedenti gruppi 2, 3, 4 è consentita la realizzazione di vani completamente interrati, per usi accessori, a condizione che non alterino aree di pertinenza, che presentino sistemazioni storiche consolidate o elementi di valore architettonico, costitutive della coerenza e della unitarietà complessiva dell'immobile.

## **TITOLO III      DISCIPLINA DI UTILIZZAZIONE DEL SUOLO**

### **CAPO I      USI E CLASSIFICAZIONE DEL SUOLO**

#### **Art. 13 - Destinazione d'uso**

Per destinazione d'uso di area o di edificio s'intende il complesso delle funzioni e delle attività a cui l'area o l'edificio è adibito attualmente o destinato dal PRG.

13.1. Il territorio comunale è suddiviso in aree ed ambiti di intervento per i quali sono stabilite le destinazioni d'uso ammesse e prescritte, specifiche o di integrazione funzionale (Mix), e la relativa disciplina di intervento.

13.2. Ai fini della definizione delle destinazioni d'uso vale la seguente classificazione:

- A      Residenza, comprese anche le residenze collettive (con esclusione di quelle socio-sanitarie e assistenziali) e i relativi accessori e servizi pertinenti.
  
- B      Attività ricettive in cui sono distinguibili:
  - B1      Attività ricettive comprese tutte le attività per il soggiorno temporaneo e quelle direttamente connesse quali bar, ristoranti, sale congressi, attrezzature sportive e ricreative, ivi comprese le attività di custodia oraria dell'infanzia.
  - B2      Campeggi che comprendano tutte le attività per il soggiorno temporaneo all'aperto e quelle direttamente connesse quali bar, ristoranti, servizi e attrezzature sportive e ricreative.
  
- C1      Commercio in cui sono distinguibili:
  - C1.1      Commercio al minuto alimentare,
  - C1.2.      Commercio al minuto non alimentare,
  - C1.3      Commercio all'ingrosso che comprende anche i magazzini, i depositi e la commercializzazione, anche al minuto, di merci ad alto ingombro (materiali edili, automezzi, e simili)
  - C1.4      Pubblico esercizio, che comprende bar, ristoranti, locali di ritrovo e locali per lo spettacolo
  - C1.5      Artigianato di servizio che comprende le attività di servizio alla persona, alla casa, alle imprese, ai piccoli automezzi (cicli e motocicli), e i laboratori che non superino i mq 100 di Superficie utile lorda (esclusi servizi e magazzino) per attività la cui presenza risulti compatibile con il tessuto urbano, a seguito di parere espresso dalle Autorità sanitarie ed ambientali competenti, e comunque con esclusione delle lavorazioni insalubri di prima classe ai sensi del D.M. 5.9.94
  - C1.6      Artigianato di servizio agli automezzi
  - C1.7      Fiere, esposizioni e spettacoli viaggianti

- C2      Direzionale, che comprende studi professionali, uffici e terziario in genere con esclusione del commercio.
- C3      Servizi in cui sono distinguibili:
- C3.1    Attrezzature scolastiche dell'obbligo, che comprendono anche gli asili nido e le scuole materne
- C3.2    Attrezzature di interesse comune di tipo amministrativo, sociale, culturale, assistenziale, sanitario, pubblici mercati, servizi religiosi e parrocchiali e ogni attività ad essi complementare, gli uffici postali, gli ambulatori, i servizi per gli anziani e i giovani
- C3.3    Verde pubblico e verde attrezzato per lo sport che comprende le strutture di servizio allo sport, piccoli chioschi e strutture di servizio e di arredo urbano
- C3.4    Attrezzature sociosanitarie e assistenziali che comprendono gli ospedali e i centri sanitari specializzati, le case di cura e di riposo, i laboratori, i centri di riabilitazione e ogni attività complementare e di servizio
- C3.5    Parchi urbani e comprensoriali
- C3.6    Parchi naturali e riserve
- C3.7    Attrezzature scolastiche superiori all'obbligo escluse le sedi universitarie
- C3.8    Attrezzature universitarie
- C3.9    Attrezzature di interesse sovracomunale che comprendano le sedi militari e delle forze dell'ordine e della sicurezza
- C3.10   Attrezzature amministrative di interesse sovracomunale
- C3.11   Attrezzature diverse di interesse generale che comprendano le sedi sindacali, politiche, economiche, associative e del volontariato
- C3.12   Infrastrutture per la mobilità che comprendono le sedi viarie e ferroviarie.
- C3.13   Attrezzature per la mobilità che comprendano le stazioni ferroviarie, le autostazioni, e ogni attività complementare
- C3.14   Attrezzature a parcheggio che comprendono le aree per la sosta e le opere accessorie
- C3.15   Attrezzature per il rimessaggio che comprendono anche i servizi complementari di assistenza e vendita di accessori per auto, cicli e motocicli, oltre alle attività di lavaggio.
- C3.16   Distributori di carburante che comprendono anche i servizi complementari di assistenza e vendita consentiti dalle leggi e disposizioni vigenti
- C3.17   Servizi e infrastrutture tecniche e tecnologiche che comprendono:
- a)    attrezzature cimiteriali
  - b)    attrezzature delle Poste e Telecomunicazioni (compresi ripetitori, antenne radio...)
  - c)    impianti ed attrezzature di gestione delle reti dei servizi tecnologici urbani (centrali, cabine, impianti di captazione, trattamento, depuratori)
  - d)    smaltimento dei rifiuti solidi (discariche, ecostazioni e aree di stoccaggio)
  - e)    fitodepurazione
  - f)    gestione del sistema idraulico.
- D      Produzione industriale artigianale in cui sono distinguibili:
- D1     Artigianato e industrie manifatturiere che comprendono anche le attività

- direttamente connesse alla produzione di tipo terziario, espositivo e commerciale, ulteriormente suddivisi in:
- D1.1 che comprende le attività produttive che risultino, ai sensi delle disposizioni vigenti in materia ambientale compatibili con la vicinanza del tessuto urbano.
  - D1.2 che comprende l'artigianato e l'industria in genere.
  - D1.3 che comprende le attività di studio, ricerca, sperimentazione e produzione finalizzati alla formazione, innovazione e sviluppo di tecnologie produttive avanzate (ivi comprese quelle di cui alle classi ISTAT- edizione 1991- n° 72 e 73 ed analoghe) ed ogni altra attività direttamente connessa di tipo terziario, espositivo e commerciale.
  - D2 Artigianato e industrie agroalimentari che comprendono le attività di raccolta, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici e quelle direttamente connesse di tipo terziario, espositivo e commerciale e ogni altra attività di servizio all'agricoltura e alla zootecnia
  - D3 Attività connesse alla movimentazione delle merci (trasporto, intermodalità, stoccaggio, assemblaggio) che comprendono anche attività direttamente connesse di tipo terziario, espositivo e commerciale
  - D4 Attività estrattive che comprendono anche le attività direttamente connesse di frantumazione e lavaggio
  - D5 Attività di rottamazione che comprendono le attività di recupero e riciclaggio dei rottami.
- E Produzione agricola e rurale in cui sono distinguibili:
- E1 Residenza agricola, per i soggetti e con le procedure e i limiti previsti all'art.25 della L.R.56/77 e s.m.i.,
  - E2 Attrezzature aziendali che comprendono gli allevamenti aziendali, i depositi, silos, rimesse e ogni altra attrezzatura aziendale ed interaziendale per l'esercizio dell'attività agricola
  - E3 Allevamenti che comprendono anche gli impianti tecnologici e le attività terziarie direttamente connesse, le attività di conservazione, trattamento e vendita dei prodotti zootecnici
  - E4 Serre fisse che comprendono gli impianti fissi per le colture florovivaistiche ed ortofrutticole; attività terziarie e commerciali consentite dalle norme specifiche di cui al successivo art. 19.3
  - E5 Agriturismo e turismo rurale
  - E6 Attrezzature per l'equitazione che comprendono le strutture di maneggio, ricovero animali e quelle terziarie e commerciali direttamente connesse
  - E7 Attrezzature per la pesca sportiva che comprendono anche le attività terziarie e commerciali direttamente connesse
  - E8 Attività di ricovero e allevamento di animali domestici, con esclusione di quelli per l'alimentazione, e della selvaggina che comprendono le attività terziarie e commerciali direttamente connesse

13.3. Eventuali altri usi non espressamente classificati possono essere ammessi per analogia, assimilandoli a quelli in elenco in quanto aventi anche simili effetti sul territorio,

sull'ambiente, sul traffico e sulla domanda di servizi, o in quanto costituenti attività per il servizio, la manutenzione e la custodia dell'uso principale.

*13.4* Ai fini della compatibilità con gli usi ammessi o prescritti, l'uso in atto di un immobile è quello stabilito dal titolo edilizio abilitativo rilasciato ai sensi di legge e, in assenza o indeterminazione di questo, dalla classificazione catastale o da altri documenti probanti.

*13.5* Il PRG disciplina altresì agli art. 16.2 lett. g) 16.2 lett. h) all'art. 18 nelle declaratorie dei singoli Ambiti Tematici e all'art. 21.5b gli insediamenti cosiddetti impropri, ovvero quelli la cui destinazione d'uso in atto prima dell'adozione del progetto preliminare di piano non risulta coerente con gli usi previsti dalla presenti norme per le aree sulle quali insistono. La preesistenza di tali usi è comprovata secondo le modalità del precedente punto 13.4.

#### **Art. 14 - Suddivisione del territorio in ambiti**

*14.1.* Il Piano, suddivide il territorio nelle seguenti tipologie di ambiti:

- C, ambiti di valorizzazione del patrimonio culturale e storico
  - a – centri storici
  - b – aree di impianto storico
- U, ambiti di riqualificazione urbana
  - a – tessuto urbano esistente
  - b – tessuto produttivo esistente
  - c – tessuto in trasformazione e ricomposizione di progetto
- A, ambiti di riqualificazione ambientale
  - a – tessuto urbano di progetto
  - b – tessuto produttivo di progetto
  - c – tessuto complesso di progetto
- T, ambiti tematici
- S, ambiti speciali in attuazione del PRUSST e di comparti a destinazione particolare.  
Per gli ambiti speciali in attuazione del PRUSST sono fatti salvi, anche in difformità di rappresentazione cartografica e di prescrizioni normative, tutti i contenuti e le modifiche d'ufficio introdotte con la D.G.R. n.26-15314 del 12.04.2005. Sono fatti salvi inoltre i contenuti aggiuntivi delle Schede degli Ambiti S3, S4.
- R, ambiti di qualificazione rurale
  - a – rurale periurbano
  - b – rurale esterno

*14.2.* La planimetria Allegato 2 alle presenti norme definisce le zone territoriali omogenee che, ai sensi dell'art. 2 del D.I. 1444/68, corrispondono alle classificazioni di cui al comma precedente.

*14.3.* Il Piano stabilisce agli articoli che seguono le caratteristiche generali di intervento nelle diverse tipologie di ambiti, e individua gli ambiti Uc, A, T, S con apposita simbologia di riferimento alla relativa normativa (art. 18 per T, art. 20 e relativa scheda di prescrizione specifica per Uc, A, S).

## **Art. 15 - Ambiti di valorizzazione del patrimonio culturale e storico (C)**

**15.1.** Sono ammessi i seguenti usi in riferimento alla classificazione dell'art. 13:

a, negli ambiti Ca, l'insieme funzionale Mix S costituito da:

A, B,

C1.1 e C1.2 nei limiti stabiliti all'allegato 1, C1.4, C1.5

C2 (sono ammesse le attività esistenti che, ove di dimensione inferiore potranno essere ampliate fino a mq 400; sono inoltre ammesse nuove attività per dimensioni fino a 400 mq di Sul)

C3.1, C3.2, C3.3, C3.4, C3.7, C3.8, C3.9, C3.10, C3.11, C3.12, C3.14

C3.17, limitatamente al punto c, e di solo servizio al quartiere;

b, negli ambiti Cb, l'insieme funzionale Mix R o Mix P1 di cui all'art. 16.1, in base alle classificazioni delle tavole di Piano.

**15.2.** Sono ammessi gli interventi prescritti dalle tavole di Piano e, ove non prescritti, sono ammessi tutti i tipi di intervento, ad eccezione della ristrutturazione urbanistica (RU) e di nuova edificazione (NC), su lotto libero, con le seguenti precisazioni:

a, la realizzazione di nuovi volumi è consentita nel rispetto dei requisiti tipologici stabiliti all'art. 12.3 per il tipo di intervento SV;

b, il tipo di intervento SV, per le sole aree Ca, rispetterà i seguenti indici di densità edilizia fondiaria *ancorché le volumetrie esistenti eccedano tale quantità*:

b1) negli ambiti Ca del centro storico cittadino:

If = 5 mc/mq

b2) negli ambiti Ca dei centri storici minori:

If = 2 mc/mq

b.bis il tipo di intervento SV per ambiti Cb dovrà rispettare quanto previsto all'art. 16.2 a e b, per le diverse aree

c, nei casi di intervento di tipo RS, RC, RA prescritto dalle tavole di Piano e per gli interventi all'interno degli ambiti Ca e Cb, è consentito il recupero volumetrico di loggiati e porticati esistenti.

d, non è ammessa la costruzione di fabbricati che si configurino come nuovi edifici su lotti liberi all'interno degli ambiti C.

**15.3.** Le modalità di intervento ammesse sono le seguenti:

a, intervento diretto come prescritto o consentito al comma precedente.

b, Piano di recupero di iniziativa privata.

c, Piano di recupero di iniziativa pubblica che potrà prevedere attraverso l'approfondimento analitico dello stato di fatto del tessuto e dei singoli immobili, specifiche destinazioni d'uso anche a salvaguardia di quelle esistenti.

**15.4.** In ogni caso di intervento dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- in nessun caso sono ammessi ampliamenti, sopraelevazioni o nuove aperture che alterino assetti di facciata compiuti e tipologicamente rappresentativi

- devono essere mantenuti, e ripristinati per quanto possibile, i fattori di continuità presenti nei fronti: allineamenti, altezza, composizione delle facciate, ritmo delle aperture
- devono essere eliminati o almeno mitigati tutti i fattori compositivi, decorativi o di arredo all'intorno che diminuiscono la leggibilità degli edifici tutelati ai sensi del D.Lgs n° 42/2004
- il risultato complessivo della modificazione deve essere migliorativo dello stato precedente, considerando la miglioria in termini di valorizzazione dell'apparato decorativo, o di messa in evidenza con criteri di restauro scientifico delle alterazioni storiche irreversibili, o ricostituzione di assetti compositivi, o eliminazione di aggiunte e sistemazioni alteranti, o aumento della fruibilità pubblica delle parti di pregio (androni, corti).

15.5. Gli ambiti Ca, così come ricompresi nel perimetro dei centri storici definito nelle tavole di piano, comprendono anche gli interventi di recupero ai sensi dell'art. 12 della L.R. 56/77.

15.6. Per l'immobile denominato ex sede dell'acquedotto comunale sito in via Giulietti, l'intervento progettuale dovrà garantire il mantenimento dell'impianto tipologico verso le vie pubbliche, le altezze ed i prospetti architettonici.

## **Art. 16 - Ambiti di riqualificazione urbana (U)**

16.1 Sono ammessi i seguenti usi in riferimento alla classificazione dell'art. 13:

- a, nelle aree classificate come tessuto urbano, l'insieme funzionale Mix R, costituito da:
  - A, B
  - C1.1 e C1.2 nei limiti stabiliti dalla pianificazione Commerciale
  - C1.3 solo esistenti in attività
  - C1.4, C1.5, C1.6 in particolare le carrozzerie dovranno rispettare i disposti di cui all'art. 22.1 lettera e ed ogni altra norma di carattere igienico/ambientale.
  - C2
  - C3.1, C3.2, C3.3, C3.4, C3.5, C3.7, C3.8, C3.9, C3.10, C3.11, C3.12, C3.13, C3.14, C3.15,
  - C3.16 nel rispetto della pianificazione comunale nel settore
  - C3.17, punto b, nel rispetto di quanto previsto all'art.21.6 delle presenti norme
  - C3.17, limitatamente ai punti c – d, e di solo servizio al quartiere
  - D1.1 solo esistenti in attività.
- b, nelle aree classificate come tessuto produttivo interno, l'insieme funzionale Mix P1 costituito da:
  - A nei limiti di un alloggio per unità locale con SUL massima di mq 200
  - C1.1 solo esistenti o direttamente connesse all'attività prevalente dell'azienda nei limiti dimensionali degli esercizi di vicinato, C1.2 per esercizi di vicinato o di dimensione superiore solo se esistenti, C1.3, C1.4, C1.5, C1.6, C1.7
  - C2
  - C3.2, C3.3, C3.5, C3.9 C3.10, C3.11, C3.12, C3.13, C3.14, C3.15,
  - C3.16 nel rispetto della pianificazione comunale del settore

C3.17, punto b, nel rispetto di quanto previsto all'art. 21.6 delle presenti norme  
C3.17, limitatamente ai punti c-d, e di solo servizio al quartiere

D1.1, D1.3

D5 solo esistenti in attività.

Per le aree interferite dalla scheda d'Ambito del PTROT, di tutela paesistico ambientale, per le aree interferite da presenze boschive e/o con elementi di fragilità ambientale derivate da elementi significativi che connotano il paesaggio agrario (quali ad es. il Canale Quintino Sella, la Roggia Mora, il Torrente Terdoppio, ecc.) è fatto divieto di insediare le attività di cui alla classificazione C1.3, C1.7, C3.16 e C3.17. In tali aree l'altezza massima ammessa è di mt. 10,50. La viabilità di distribuzione delle aree dovrà tenere conto delle interferenze ambientali presenti ed essere ripensata in funzione del loro mantenimento.

- c, nelle aree classificate come tessuto produttivo esterno, l'insieme funzionale Mix P2 costituito dagli usi ammessi in Mix P1 e dei seguenti:

D1.2, D2, D3, D5

con la precisazione che nuovi insediamenti di attività produttive, che prevedano impianti industriali con quantità e caratteristiche ricomprese nella casistica di cui agli allegati A1, A2, B1, B2 della L.R. 40/98, possono essere consentiti esclusivamente in "aree ecologicamente attrezzate" ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs 112/98.

16.2 Sono ammessi gli interventi prescritti dalle tavole di Piano e, ove non prescritti, sono ammessi tutti i tipi di intervento con le seguenti prescrizioni:

- a, nelle aree classificate come tessuto urbano esistente, si applicano i seguenti parametri:
- urbano 3: IF = 3 mc/mq, H max = m 16.50
  - urbano 2,5: IF = 2,5 mc/mq, H max = m 16.50
  - urbano 2: IF = 2 mc/mq, H max = m 13.50
  - urbano 1,5: IF = 1,5 mc/mq, H max = m 10.50
- b, Nel caso di aree del tessuto urbano esistente, già edificate alla data di adozione del progetto preliminare del Piano con volumi in eccedenza rispetto a quelli risultanti dalla applicazione degli indici soprabilitati, è sempre consentito il mantenimento della superficie utile lorda preesistente; è consentito inoltre il superamento di tale superficie qualora il volume risultante dall'intervento rispetti entrambe le seguenti condizioni:
- non superiori di oltre un terzo quello ammissibile dalla applicazione degli indici di ambito;
  - sia contenuto in un valore risultante dalla somma della metà del volume in eccedenza e del volume ammissibile dalla applicazione degli indici di ambito."
- c, nelle aree classificate come tessuto urbano di progetto non ricomprese nelle schede di prescrizione specifica di cui all'art. 20, si applicano i seguenti parametri:
- I – aree soggette a SUE:  
It = 0,6 mc/mq, H max = m 10.50, standard = art. 10.4.II
- II – aree ad intervento edilizio diretto  
It = 1 mc/3 mq di St, H max = m 7.50, standard = art. 20.3.a.2, cedibili a distanza in aree destinate a standard dal piano, o monetizzabili.



La St di tali aree è costituita dalla superficie dell'area classificata a tessuto urbano di progetto, coincidente con la zona di concentrazione della edificabilità (ZC) sommata alla superficie dell'area (pari ad almeno 4/9 St) da cedere in aree destinate dal piano a servizi di standard, non ricomprese negli ambiti di cui all'art. 20, o monetizzata.

- d, nelle aree classificate come tessuto urbano esistente a verde privato (diverse da quelle classificate come tessuto urbano di progetto a verde privato ricomprese negli ambiti di cui all'art. 20, per le quali esso concorre al calcolo dell'UT in quanto parte della St) , si applicano i seguenti parametri:  
IF = 0,15 mc/mq o, in alternativa, aumento una tantum del 30% del volume dell'edificio esistente di cui l'area costituisce pertinenza o, in alternativa, UF=0,25 mq/mq per la costruzione di autorimesse, che siano legate da vincolo pertinenziale ad edifici principali, con un massimo assoluto di mq 100 per ogni lotto a verde privato esistente alla data di adozione delle presenti norme  
H max = m 7.50
- d.bis, nelle aree di cui al precedente punto d, che il PRG '85 aveva classificato come “aree produttive esistenti” e “impianti tecnologici: ENEL”, non sono ammessi ampliamenti delle superfici utili esistenti e, pertanto, si applicano i parametri di cui al precedente punto d, con l'eccezione dell'indice di fabbricabilità fondiaria If e dell'ampliamento una tantum.
- e, nelle aree classificate come tessuto produttivo esistente si applica un indice di utilizzazione fondiaria UF = 1 mq/mq
- f, nelle aree classificate come tessuto produttivo di progetto non ricomprese nelle schede di prescrizioni specifica di cui all'art. 20, si applica un indice di utilizzazione territoriale UT = 1 mq/mq
- g, gli edifici produttivi esistenti in aree classificate come tessuto urbano esistente non soggette a SUE o IEU, in attesa della loro trasformazione agli usi previsti dal piano, potranno essere mantenute ed ampliate applicando gli indici e parametri delle aree produttive a condizione che l'ampliamento riguardi le attività in essere e che esse risultino compatibili con il tessuto urbano circostante ai sensi delle disposizioni vigenti in materia ambientale.  
Le nuove superfici utili e volumi così realizzati non potranno comunque essere utilizzati per l'applicazione di quanto stabilito al precedente punto b.
- h, gli edifici residenziali, esistenti in aree classificate come tessuto produttivo esistente, che non siano stati realizzati a pertinenza di attività produttive, ove non trasformati per usi previsti in MIX P, potranno essere mantenuti e oggetto di interventi nel rispetto dei parametri di cui al precedente punto d.

- i, nelle aree degli ambiti Uc, individuate nelle tavole di piano con lettera U e numero di riferimento sulla scheda di prescrizione specifica, si applicano le disposizioni di cui all'art. 20.
- l. Ai fini del miglioramento degli standard prestazionali del sistema ricettivo, nel calcolo della edificabilità ammessa per le attività di tipo B1 esistenti alla data di adozione del progetto preliminare di PRG, non si tiene conto delle parti destinate ad attrezzature congressuali, allo sport e al tempo libero, purchè non eccedano il 40% della edificabilità ammessa e fermo restando il rispetto di ogni altro parametro generale e specifico di ambito.

16.3. Le modalità di intervento ammesse sono quelle dell'intervento diretto, fatta eccezione per le aree sottoposte a SUE o IEU con apposite delimitazioni nelle tavole di Piano.

16.4. La realizzazione di nuovi edifici per gli usi B e C2 e le trasformazioni da C1.3, C3 e D1. agli altri usi ammessi in Mix R sono soggetti a SUE o IEU che devono garantire, ovunque occorranza, le seguenti prestazioni:

- a, adeguamento delle dotazioni di servizi rispetto al fabbisogno pregresso, con particolare riguardo ai parcheggi e al verde pubblico
- b, miglioramento della funzionalità delle reti infrastrutturali con particolare riguardo alle caratteristiche ed attrezzature della viabilità e al sistema fognario
- c, miglioramento della configurazione e della fruibilità dello spazio pubblico
- d, valorizzazione dei beni culturali, ambientali e di testimonianza dello sviluppo urbano
- e, rilocalizzazione delle attività incompatibili con le destinazioni d'uso stabilite dal Piano.

16.5. I volumi risultanti dalla applicazione degli indici di cui al comma 2 lettera a) potranno essere trasferiti in tutto o in parte nei casi e con le prescrizioni di cui all'art. 26.2.

## **Art. 17 - Ambiti di riqualificazione ambientale (A)**

17.1. Gli usi e le modalità di intervento ammessi e prescritti sono stabiliti nelle schede di cui all'art. 20.

17.2. Sono ammessi gli interventi prescritti nelle tavole di piano e, ove non prescritti, sono ammessi tutti i tipi di intervento nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni stabiliti nelle schede di cui all'art. 20.

17.3. In ogni caso di intervento devono essere garantite, ove occorranza, le prestazioni descritte all'art. 16.4.

## **Art. 18 - Ambiti tematici**

#### *18.1. Parco idraulico (T1)*

a. L'ambito del parco idraulico è finalizzato alla realizzazione di un polo attrezzato di interesse culturale e naturalistico legato alle attrezzature idrauliche del nodo d'acqua e alle aree pubbliche circostanti, anche attraverso il coinvolgimento in sede attuativa e gestionale dei soggetti pubblici e privati interessati.

b. Gli usi ammessi sono i seguenti:

A limitatamente all'ampliamento delle abitazioni esistenti

B

C1.4

C3.3, C3.5, C3.14.

c. Le modalità di intervento sono quelle di piano particolareggiato di iniziativa pubblico esteso all'intera area compresa nello specifico perimetro che dovrà prevedere:

- gli interventi per la valorizzazione delle aree pubbliche circostanti il nodo idraulico, per la loro sistemazione arborea ed arbustiva e per la percorribilità non veicolare;
- le misure per la mitigazione dell'impatto delle attività e degli insediamenti circostanti;
- la definizione degli interventi previsti in termini dimensionali, tipologici e morfologici.

d. In attesa della formazione del piano particolareggiato, sono ammessi gli interventi negli ambiti di cui all'art. 20.7 individuati dal piano, così come definiti nelle specifiche schede, e nelle aree a verde privato come stabilito all'art. 16.2d. Per queste ultime, esclusivamente in caso di destinazione agli usi C1.4, è ammesso un  $I_f = 1$  mc/mq con  $H = m$  7.50.

#### *18.2. Polo industriale nord-est (T2)*

a. L'ambito è destinato ad ospitare lo sviluppo di attività produttive connesse e/o funzionali alla attività interportuale, oltrechè alla rilocalizzazione e allo sviluppo di attività produttive in funzione, provenienti da aree urbane, da aree improprie o con inadeguata accessibilità o difficoltà di espansione e si deve configurare come area ecologicamente attrezzata ai sensi dell'art. 26 del DLgs 112/98.

b. Gli usi ammessi sono quelli previsti per Mix P2.

Sono esclusi gli interventi C1.3, C3.17, D3, D5. Detti usi potranno essere ammessi solo previo Accordo di Pianificazione di cui al successivo punto c bis, supportato dagli elaborati di VIA e di VAS (D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e L.R.40/98 e s.m.i.).

c. L'intervento si attua attraverso piano particolareggiato di iniziativa pubblica intercomunale, esteso alle aree limitrofe che siano analogamente classificate nei comuni di interessati, applicando il parametro  $UT = 0,25$  mq/mq, con le seguenti precisazioni:

- la St dell'ambito è costituita dall'area ricompresa nel perimetro dell'ambito stesso (comprensiva delle aree a destinazione pubblica di piano) sommata a quella dello standard da cedere a distanza, necessaria per raggiungere una dimensione complessiva di aree pubbliche di urbanizzazione secondaria non inferiore al 50% della St.
- lo standard da cedere è reperito all'interno delle aree (non ricomprese in ambiti U e A) destinate dal piano a parchi urbani e comprensoriali, la cui capacità insediativa è fissata all'art. 21.4 lettera c.
- all'interno dell'ambito T2 devono comunque essere reperiti gli standard di cui all'art. 21 della L.R.56/77 e s.m.i per le destinazioni commerciali; per le altre destinazioni parte delle quote di standard, fermo restando il mantenimento delle quantità indicate in cartografia, potranno essere recuperate nei parchi urbani e comprensoriali, privilegiando l'Ambito T8; inoltre, all'interno dell'ambito, una percentuale non inferiore al 5% dovrà essere destinata alla realizzazione di opere di mitigazione ambientale.

c bis, L'intervento dovrà essere subordinato a seguito di accordi di pianificazione (art. 1.5 delle NTA del PTP) tra i Comuni, la Provincia di Novara e la Regione Piemonte che definisca le dimensioni, gli usi, la gestione, i tempi di avvio e la programmazione degli interventi.

L'accordo di pianificazione dovrà essere supportato da elementi specifici e puntuali finalizzati a definire la nuova organizzazione dell'area rispetto al contesto intercomunale circostante, definire gli aspetti di mitigazione ambientale, definire gli elementi progettuali che dovranno tenere conto, nella indicazione delle altezze, del paesaggio agrario circostante e dei coni di percezione visiva sulla città e sulle sue emergenze architettoniche. L'attuazione dell'ambito è subordinata alla redazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica che dovrà interfacciarsi ed essere coordinato con le previsioni urbanistiche dei comuni contermini ed in particolare con il Comune di Galliate. L'attuazione dell'ambito è comunque subordinata alla realizzazione delle opere infrastrutturali del Nodo di Novara previste ai punti 1/2/3/4/12 e 13 del Protocollo d'Intesa Quadro sull'assetto ferroviario del Nodo di Novara sottoscritto in data 28/7/2004.

- d, Per potersi configurare come "aree ecologicamente attrezzate" ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs 112/98, in attesa delle specifiche direttive da emanarsi da parte della Regione, il Piano Particolareggiato dovrà essere sottoposto alla fase di valutazione di impatto ambientale di cui alla L.R. 40/98 e s.m.i., così come previsto dall'art. 4.1 delle NTA del PTP e di VAS, così come richiesto dal D.Lgs. 152/2006, e s.m.i.

### 18.3. Centro di interscambio (T3)

- a. L'ambito del Centro di Interscambio è destinato alla realizzazione delle attrezzature, infrastrutture e servizi per l'intermodalità tra il trasporto su gomma ed il trasporto su ferro.
- b. Gli usi ammessi, in riferimento alla classificazione dell'art. 13, sono i seguenti:  
 B1 nel limite dell'1% della superficie utile lorda totale consentita nell'ambito  
 C1.4  
 C1.6

C2 complementari all'attività interportuale, o direttamente connessa alle attività insediate

C3.3

C3.5

C3.9 limitatamente alle attrezzature e piattaforme per la protezione civile

C3.12, C3.14, C3.17 con esclusione delle lettere a) e d).

C3.16 nel rispetto della pianificazione comunale di settore

D2 limitatamente al centro agro-alimentare

D3

c. Sono ammessi tutti i tipi di intervento con l'applicazione del parametro  $It = 0.25$  mq/mq., con le seguenti precisazioni:

- la St dell'ambito è costituita dall'area ricompresa nel perimetro dell'ambito stesso (comprensiva delle aree a destinazione pubblica di piano) sommata a quella dello standard da cedere a distanza, necessaria per raggiungere una dimensione complessiva di aree pubbliche di urbanizzazione secondaria non inferiore al 50% della St.
- lo standard da cedere è reperito all'interno delle aree (non ricomprese in ambiti U e A) destinate dal piano a parchi urbani e comprensoriali, la cui capacità insediativa è fissata all'art. 21.4 lettera c.
- all'interno dell'ambito T3b e T3c devono comunque essere reperite aree standard (ex art. 21 della L.R. 56/77e s.m.i) pari al 20% della ST; deve inoltre essere reperita una quota non inferiore al 5% della superficie territoriale finalizzata alla realizzazione di opere di mitigazione ambientale da realizzarsi sul fronte sud, così da costituire cuscinetto tra nuovi insediamenti e la frazione di Pernate; la rimanente quota dovrà essere reperita nel Parco Urbano comprensoriale T8.

d. Fatto salvo il comparto in corso di attuazione, ad ovest della tangenziale, i nuovi interventi nei comparti T3c, T3d e T3b, dovranno essere sottoposti a:

1. verifica di rifunionalizzazione ed integrazione degli impianti esistenti all'interno dello scalo ferroviario per attività connesse alla movimentazione delle merci ed all'intermodalità, attraverso la predisposizione di un piano strategico di sviluppo industriale da redigersi anche in linea con le strategie nazionali e regionali e secondo gli indirizzi condivisi con apposito atto dagli enti territoriali competenti.
2. accordo di pianificazione con Regione Piemonte, la Provincia di Novara, il Comune di Novara e comuni contermini nel quale saranno definiti il tipo di strumento esecutivo e i perimetri degli ambiti da attivare nonché le misure di riduzione dell'impatto ambientale delle opere previste nel rispetto del contesto edificato esistente di Pernate.

L'accordo di pianificazione dovrà essere supportato da elementi specifici e puntuali, definiti nel piano strategico di sviluppo industriale di cui al punto 1, finalizzati a definire la nuova organizzazione complessiva dell'area rispetto al contesto circostante, l'eventuale attuazione dell'ambito per parti, subordinata alla contestuale realizzazione degli interventi di mitigazione ambientale finalizzati a realizzare una fascia cuscinetto verso la frazione di Pernate, nel rispetto della L.R.40/98 e s.m.i. e del D.Lgs.152/2006 e s.m.i..

- e. Il SUE deve assicurare il corretto inserimento paesistico e la compatibilità ambientale degli interventi con particolare riferimento:
- alle opere necessarie per la tutela del sistema idraulico complessivo e al sicurezza idraulica del torrente Terdoppio e della roggia Mora, con specifica attenzione ai livelli di permeabilità dell'area dopo l'intervento, ai sistemi di drenaggio, alle aree di espansione e ai tempi di deflusso delle acque meteoriche;
  - alle sistemazioni necessarie all'inserimento paesistico ambientale in rapporto alle infrastrutture, agli ambiti rurali, alle aree fluviali e al sistema urbano della frazione di Pernate.

#### *18.4. Polo produttivo logistico - tecnologico (T4)*

##### *Ambito T4a – Polo produttivo logistico*

- a. L'ambito T4a del polo produttivo logistico è destinato ad ospitare un comparto produttivo logistico di nuova generazione volto a consolidare la presenza del centro intermodale – interportuale e sviluppare un sistema dell'offerta di servizi logistici e trasportistici all'interno del perimetro di detto ambito.
- b. Gli usi ammessi, in riferimento alla classificazione dell'art. 13, sono i seguenti:  
D3, con possibilità di un alloggio per il titolare e/o del custode del plesso per una SUL non superiore a 150 mq.
- c. Sono ammessi tutti i tipi di intervento, applicando i seguenti parametri:  
 $U_t = 0,5 \text{ mq/mq}$  per gli usi D3 compresi della residenza – standard come da art. 21 LR 56/77 e s.m.i. per gli usi ammessi;  
 $H = 16,50 \text{ m.}$   
 $R_c = 70\% \text{ di SF}$
- d. Le modalità di intervento sono:  
a. SUE esteso all'intera area dell'Ambito T4a;
- e. disposizioni particolari:
1. gli edifici e gli impianti dovranno rispettare i requisiti prestazionali in materia di contenimento dei consumi energetici, l'utilizzo di fonti rinnovabili, il processo di gestione dei rifiuti secondo criteri differenziati, il riutilizzo delle acque meteoriche derivanti dalle coperture per i fini non potabili;
  2. per la progettazione degli interventi dovranno essere seguite le linee guida per le aree produttive ecologicamente attrezzate <APEA>, adottate con DGR 28.07.2009 n. 30 – 11.858 e s.m.i.;
  3. ai fini del completamento della viabilità perimetrale nord – ovest, prevista dal PRG ed esterna all'Ambito T4a, è altresì posta a carico dell'Ambito la progettazione definitiva/esecutiva di detta viabilità, l'eventuale acquisizione dei sedimenti e l'assunzione di tutti i costi di realizzazione della medesima;
- f. prescrizioni.  
dovranno, nelle fasi attuative, essere realizzate e rispettate le sotto elencate prescrizioni derivanti dal procedimento di esclusione della fase di VAS emesso

dall'Autorità Competente in data 27.01.2020 al prot. n. 7842/2020 e richiamate nel Decreto del Vice Presidente della Provincia n. 54/2020 del 16.04.2020; in particolare:

1. la VAS del SUE dovrà contenere i seguenti elaborati:
  - a) approfondimento dello studio dell'impatto viabilistico che tenga conto di tutte le viabilità confluenti, con aggiornamento dei flussi di traffico e loro analisi e ripartizioni, delle ricadute degli stessi e la previsione di eventuali misure di adeguamento/mitigazione;
  - b) aggiornamento dell'analisi dell'impatto atmosferico, tenendo conto della DGR n. 41 - 855 del 29.12.2014;
  - c) relazione integrativa circa le modalità di smaltimento delle acque reflue, prevedendo il trattamento delle acque di prima pioggia dei lati est ed ovest dell'insediamento e motivando l'eventuale necessità delle fosse biologiche tipo Imhoff. E' vietata l'immissione di acqua meteorica in falda.
2. per gli aspetti paesaggistici le volumetrie dovranno essere ripartite, per quanto possibile, in maniera tale da evitare la creazione di fronti unici, prevedendo misure di mitigazione, al fine di contenere l'impatto visivo;
3. ai fini delle indagini relative alla contaminazione del suolo e del sottosuolo dovranno essere ricercati anche gli idrocarburi pesanti C>12;
4. con riferimento alla vicinanza delle aziende Seveso dovranno essere recepite ed attuate le norme vincolistiche del titolo VII delle NTA, poste in salvaguardia con DCC n. 55/2017;
5. siano messe in atto, e assolte, tutte le indagini e le analisi indicate nella relazione geologico tecnica di variante parziale n. 15 che ha generato il presente sub Ambito.

#### Ambito T4b – *Polo tecnologico*

- a. L'ambito T4b del polo tecnologico è destinato ad ospitare insediamenti per l'alta formazione e la ricerca, la sperimentazione e la produzione di tecnologie e prodotti innovativi e comprende tutte le aree interne al perimetro di detto ambito.
- b. Gli usi ammessi, in riferimento alla classificazione dell'art. 13, sono i seguenti:  
MIX R come definito all'art. 16.1a, con esclusione di C1.3, C1.7, D1.1, e con superficie massima di vendita per gli usi C1.1 e C1.2 pari a 800 mq.  
C3.8  
D1.3
- c. Sono ammessi tutti i tipi di intervento, applicando i seguenti parametri:  
Ut = Sommatoria di un minimo di 0,8 mq/mq per gli usi D1.3 e C3.8 e di un massimo di 0,2 mq/mq per MIX R, di cui non più del 50% per gli Usi A.  
Gli usi del MIX R saranno concentrati sui fronti prospicienti l'asse di Via G. Visconti e M. della Torre (nell'area individuata dal P.R.G. come "aree pubbliche e MIX Urbano del Polo Tecnologico") e, per le aree ad esse non prospicienti, sui fronti del canale Q. Sella e di via Magellano, via Pigafetta strada Due Ponti e via A. Concia.  
Attraverso SUE di iniziativa pubblica è consentita la riduzione dell'UT per gli usi produttivi D1.3, fino ad un minimo di 0,4 mq/mq e l'aumento dell'UT per MIX R, fino ad un massimo di 0,3 (periodico) applicando il rapporto:

1/3 di UT per D1.3 = UT per MIX R

H = per case a torre (solo ove previste con apposita simbologia nelle tavole di piano) = ml 46,50, oltre eventuali pilotis  
per case isolate in linea o a corte = ml 19.50 oltre eventuali pilotis.

- d. Le modalità di intervento sono:
- intervento edilizio diretto per le aree non soggette a SUE
  - IEU nei casi di cui al seguente punto eIII
  - SUE di iniziativa pubblica per le aree comprese nello specifico perimetro, esteso all'intera area perimetrata.
- e. Fino alla data di adozione del SUE di iniziativa pubblica, per le aree comprese nello specifico perimetro:
- sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti;
  - sono consentiti interventi edilizi diretti nel rispetto dei parametri di cui all'art. 16.2.e esclusivamente all'esterno delle aree individuate dal P.R.G. come "aree destinate a spazi pubblici e MIX R del polo tecnologico" e di quelle destinate ad "insediamenti universitari" e limitatamente alle attività produttive esistenti;
  - sono consentiti Interventi Edilizi Unitari, estesi almeno ad un'area di intervento delimitata nelle tavole di piano dal perimetro di IEU, e nel rispetto delle disposizioni del presente articolo e delle seguenti:
    - l'intervento dovrà rispettare ogni prescrizione morfologica definita dalle tavole di piano (localizzazione degli usi, allineamenti, altezze);
    - dovrà essere rispettata la ubicazione della viabilità di progetto prevista nelle tavole di piano all'interno del perimetro delle "aree pubbliche e MIX R del Polo Tecnologico", mentre saranno possibili parziali perfezionamenti di quella esterna a tale perimetro.
- f. I parametri di cui al punto c. si applicano nelle aree di intervento prive di specifiche siglatura. Nelle altre aree, specificamente siglate, si applica quanto segue:
- per le aree 1, 2, 4 e 3, limitatamente in quest'ultima alle aree di proprietà FF.SS./Mercitalia Logistic, si applicano i seguenti valori massimi, espressi in mq:

AREA	1	2	3 (*)	4
SUL per MIX R	6.000	13.000	22.742	13.000
SC per MIX R	1.875	2.500	5.987,50	2.250
Sf per MIX R	3.750	6.000	11.975	4.500
SUL per D1.3			13.626	20.000
Sc per D1.3			7.317,50	12.500
Sf per D1.3			14.635	25.000
Aree per verde e parcheggi pubblici e attrezzature universitarie	15.970	35.630	26.610	15.500
H ed RC	come al punto c.			



(\*) Le SUL espresse in tabella sono quelle attribuite alle proprietà di FF.SS./Mercitalia Logistic e sono comprensive della capacità edificatoria espressa dalla viabilità di progetto esterna individuata tra perimetri T4a e T4b;  
Per la restante parte di area 3 non di proprietà FF.SS./Mercitalia Logistic si applicano i parametri di cui al punto c).

- per le aree 5 e 6 si applicano i parametri di cui al punto c, con le seguenti precisazioni:
  - il SUE di iniziativa pubblica, tenuto conto delle esigenze che emergono dagli adiacenti insediamenti universitari e di ricerca, potrà prevedere in tutto o in parte la trasformazione dell'Ut per gli usi D1.3 in UT per gli usi MIX R secondo il rapporto  $1/3$  di UT per D1.3 = UT per MIX R
  - H = ml 10,50
  - RC = come al punto c.
- per l'area 7 si applicano i parametri di cui al punto c, con le seguenti precisazioni:
  - nella parte di area 7, ove sia approvato il PEC in itinere prima della adozione del progetto definitivo di P.R.G., potranno essere attuati gli interventi secondo i parametri e gli usi ivi stabiliti;
  - nel caso di cui al precedente alinea, nella restante parte dell'area 7 si attuano le previsioni del P.R.G., secondo usi e parametri di cui ai punti b. e c., attraverso intervento edilizio diretto; in tal caso gli usi MIX R saranno localizzati all'esterno dei "rispetti per rischio di incidente rilevante".
- g. Nelle aree esterne al perimetro del SUE di iniziativa pubblica, il piano si attua per intervento edilizio diretto, applicando:
  - gli usi di cui al punto b
  - i parametri Ut, limitatamente al primo paragrafo, e H di cui al punto c
  - i parametri di cui all'art. 16.2 nei casi di ampliamento di attività produttive esistenti.
- h. La edificabilità di cui al punto c nelle aree di proprietà ferroviaria deriva, oltreché dalle aree stesse, anche dalla rilocalizzazione di titoli edificatori riconosciuti ad aree delle linee ferroviarie FFSS ed FNM che, dismesse come previsto dal P.R.G., vengano cedute gratuitamente per viabilità e spazi pubblici.
- i. Nel loro complesso gli interventi comportano:
  - la ristrutturazione urbanistica finalizzata al miglioramento della qualità e della funzionalità del tessuto, con particolare riferimento alla connessione ed integrazione con le attività di ricerca ed universitarie esistenti e in corso di attuazione;
  - la realizzazione di un sistema di spazi pubblici e di infrastrutture di connessione con il sistema produttivo ad est e con il nodo infrastrutturale ad ovest;
  - il recupero degli elementi e delle strutture rappresentative dell'archeologia industriale;

- la dotazione di standard di cui all'art. 10 non monetizzabili per le aree interne al perimetro di intervento.

- l. Attraverso SUE di iniziativa pubblica, potrà essere prevista la conferma di attività produttive esistenti che risultino compatibili con l'assetto e la funzionalità del polo tecnologico e l'applicazione alle stesse dei parametri stabiliti all'art. 16.2.e.

#### Ambito T4c – Area produttiva

- a. L'ambito T4c del polo produttivo è destinato ad ospitare un comparto produttivo di nuova generazione, anche attraverso il riutilizzo e l'ampliamento di esistenti strutture, volto a consolidare la presenza delle attività economiche dell'Ambito e sviluppare un sistema dell'offerta di servizi di rimessaggio.
- b. Gli usi ammessi, in riferimento alla classificazione dell'art. 13, sono i seguenti: tutti quelli del Mix P1 – tessuto produttivo interno esistente, con possibilità di un alloggio per il titolare e/o del custode del plesso per una SUL non superiore a 150 mq.
- c. Sono ammessi tutti i tipi di intervento, applicando i seguenti parametri:  
 Ut = 0,5 mq/mq per gli Mix P1 comprensivi della residenza per il titolare e custode – standard coma da art. 21 LR 56/77 e s.m.i. per gli usi ammessi;  
 H = 16,50 m.  
 Rc = 70% di SF
- d. Le modalità di intervento sono:
  - a. SUE o IEU esteso all'intera area dell'Ambito T4c;
- e. disposizioni particolari:
  1. per le destinazioni d'uso ammesse del Mix P1 l'eventuale fabbisogno aggiuntivo di standard, rispetto a quello determinato a cartografato sull'elaborato P4.19, potrà essere corrisposto con le modalità di cui all'art. 10 delle presenti norme;
  2. le aree in proprietà coincidenti con l'attuale sedime della porzione di via Emilio Wild dovranno essere cedute al Comune contestualmente la sottoscrizione della Convenzione del SUE o dell'IEU;
- f. I parametri di cui al punto c. si applicano nelle aree di intervento specificamente siglate con i nn. 1 e 2 secondo le seguenti quantità:

AREA	1	2	Totale
SUL per MIX P	4.149 m <sup>2</sup>	2241 m <sup>2</sup>	6.390 m <sup>2</sup>
SC per MIX P	5.177 m <sup>2</sup>	2.825 m <sup>2</sup>	8.002 m <sup>2</sup>
Sf per MIX P	7.397 m <sup>2</sup>	4.035 m <sup>2</sup>	11.432 m <sup>2</sup>
Aree per verde e parcheggi pubblici	-	1.278 m <sup>2</sup>	1.278 m <sup>2</sup>
H ed RC	come al punto c.		

Con riferimento ai valori indicati della SUL è consentito il trasferimento, tra le aree 1 e 2, di una quantità non superiore al 20% della SUL totale, fermo restando la SUL massima pari a mq. 6.390,00.

- g. Prescrizioni.

Dovranno, nelle fasi attuative, essere realizzate e rispettate le sotto elencate prescrizioni derivanti dal procedimento di esclusione della fase di VAS emesso dall'Autorità Competente in data 25.10.2021 al prot. n. 98.453/2021;

1. in particolare la VAS del SUE <in caso di SUE> o gli elaborati ambientali dell'IEU <in caso di IEU unitario> dovrà/anno contenere i seguenti elaborati:
  - a) Valutazione d'Impatto Acustico con verifica del traffico veicolare indotto su flussi ante operam comprensivi del contesto di riferimento. Esiti all'Autorità Competente;
  - b) mitigazione del traffico indotto con misure di mobilità sostenibile attuative del PUMS;
  - c) ad istanza del titolo abilitativo, a tutela della falda freatica, indagini necessarie all'eventuale possibilità di dispersione delle meteoriche provenienti dalla SC. Attuazione degli artt. 104 c. 1 e 113 c. 3 TUEL Ambiente rispettando le modalità della Del. Comitato Tutela Acque 04.02.1977;
  - d) massima attenzione ai materiali contenenti amianto che, se presenti, dovranno essere trattati, rimossi e smaltiti, secondo le normative sanitarie/ambientali vigenti;
  - e) proposta in sede di titolo abilitativo della ripiantumazione delle 12 alberature ad alto fusto rimosse con il progetto, anche in differente localizzazione e/o area rispetto all'intervento secondo le indicazioni degli uffici preposti;
  - f) indagine ambientale di caratterizzazione, su apposita maglia uniforme, a diverse profondità atta ad escludere la presenza di rifiuti e/o sostanze in concentrazione superiore alla soglia in relazione alle DU del progetto;
  - g) utilizzo delle migliori tecniche e soluzioni disponibili di progetto per aumentare le prestazioni e ridurre l'energivorità degli edifici;
2. relativamente alla Classificazione Acustica sull'area é riconosciuta la classificazione in classe III, al fine di evitare ulteriori contatti critici con il contesto.

#### *18.5. Nodo infrastrutturale (T5)*

a. L'ambito del nodo infrastrutturale, come delimitato da-specifici perimetri nelle tavole di Piano, è soggetto a strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica e privata, finalizzato allo sviluppo programmatico ed operativo dell'accordo tra Ferrovie S.p.A., Ferrovie Nord Milano, Regione Piemonte, Regione Lombardia, Provincia e Comune di Novara.

- b. Gli obiettivi da assumere per il nodo infrastrutturale consistono in:
- realizzazione di un efficiente e compiuto sistema di interscambio della mobilità ferroviaria e veicolare (Movicentro);
  - riorganizzazione delle stazioni (ferroviarie e dei mezzi pubblici su gomma) e della loro accessibilità cittadina con particolare attenzione all'area urbana centrale e agli ambiti urbani e produttivi ad est della città;
  - miglioramento dei collegamenti stradali di accesso e attraversamento delle aree e degli scali ferroviari;
  - miglioramento della funzionalità e della qualità urbana degli assi di accesso e di supporto al nodo e delle aree di margine, con particolare attenzione alla valorizzazione degli assi stradali storici, delle testimonianze storiche del sistema

- del ferro, di quello idraulico ed industriale e alla riqualificazione urbana del canale Quintino Sella e del tracciato delle Ferrovie Nord Milano in dismissione;
- realizzazione di nuove attività pubbliche e private di integrazione con il polo tecnologico, l'Università, il sistema produttivo.
- c. I piani esecutivi definiscono gli interventi da realizzare nelle diverse aree previste dal piano sulla base delle seguenti dimensioni e destinazioni d'uso che, ferme restando le quantità complessive per ciascun uso privato, potranno essere oggetto di parziali modifiche nei rapporti tra le aree stesse:
- Ambito T5a, per le zone di concentrazione della edificabilità individuate dal piano:
- Area 1 – Sul = mq 30.000, in aggiunta a quella stazione esistente, così suddivisi:
- mq 9.000 per percorsi veicolari e pedonali, ivi compresi i sistemi di collegamento mobili alla stazione esistente, alle nuove banchine FNM e verso l'ambito T6
  - mq 12.000 per parcheggi pubblici
  - mq 4.000 per servizi tecnici e ai viaggiatori
  - mq 5.000 in aggiunta a quelli recuperabili al piano terra della stazione esistente per gli usi C1.1 e C1.2 (per esercizi con superficie di vendita non superiore a mq 400) e per C1.4.
- Area 2 – Area destinata agli usi ferroviari dove è consentito il mantenimento degli edifici per gli usi abitativi esistenti.
- Area 3 – Area per la rilocalizzazione delle attrezzature di svago e sport del dopolavoro ferroviario attualmente localizzato nella zona 1.
- Area 4 – SUL = mq 10.000, così suddivisi:
- mq 700 per servizi PPTT
  - mq 9.300 per gli usi C1.1 e C1.2 per esercizi con superficie di vendita non superiore a mq 250, C1.4, C2.
- Area 5 – SUL = mq 6.000 per gli usi B1 e C2
- Area 6 – SUL = mq 4.000 per gli usi MIX R
- Area 7 – SUL = mq 7.000 per gli usi MIX R, oltre a Sul = mq 8.000 per autorimesse
- Area 8 – SUL = mq 13.100 per gli usi MIX R.

#### Ambito T5b

SUL = mq 6.650 per gli usi MIX R.

- d. I piani esecutivi, o gli interventi edilizi unitari, sono soggetti alla determinazione del Contributo Straordinario di Urbanizzazione previsto dall'art. 16 c. 4 lett. d-ter) del DPR 380/2001 e s.m.i. calcolato secondo le modalità stabilite dall'apposito regolamento comunale per l'applicazione dei contributi di costruzione ed aggiornato ai contenuti della DGR 29.02.2016 n. 22 - 2974, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche. Tale contributo dovrà preferibilmente essere impiegato per la realizzazione del Movicentro e delle opere di accessibilità all'area.
- e. Si applica inoltre quanto al punto h dell'art. 18.4

#### 18.6. Area di integrazione nodo infrastrutturale-polo tecnologico(T6)

- a. L'ambito dell'area di integrazione tra il nodo infrastrutturale e il polo tecnologico è soggetta a SUE o IEU come meglio di seguito precisato, di iniziativa pubblica o privata, finalizzati al rafforzamento della centralità urbana e della accessibilità del nodo infrastrutturale ed alla sua diretta connessione con il polo tecnologico.
- b. L'area di integrazione assume gli obiettivi di cui al punto b dell'art. 18.5 ed il quadro degli interventi infrastrutturali definiti per il nodo infrastrutturale. In particolare:
  - l'ambito T6a assume il ruolo di porta urbana di ingresso al nodo infrastrutturale attraverso un progetto edilizio unitario di elevata qualità architettonica;
  - l'ambito T6b assume il ruolo di centro ricettivo e direzionale di rango urbano e territoriale;
  - l'ambito T6c, confermando in particolare gli obiettivi delle ultime 2 linee del punto b dell'art. 18.5, assume il ruolo di polo polifunzionale, sinergico ed integrato dell'intero T6 a vocazione commerciale, terziaria, di servizio e residenziale, attraverso il recupero di elevata qualità architettonica delle superfici esistenti e la loro integrazione.
- c. Gli strumenti urbanistici esecutivi e gli interventi edilizi unitari definiscono gli interventi da realizzare nelle diverse zone di concentrazione della edificabilità individuate dal piano sulla base delle seguenti dimensioni e destinazioni d'uso:

Ambito T6a

SUL = mq 10.600 così suddivisi:

- mq 5.500 per gli usi MIX R
- mq 5.100 per gli usi MIXR, con esclusione degli usi A

H = ml 19.50, oltre eventuali pilotis.

Ambito T6b soggetto a SUE;

SUL = mq 56.414 così suddivisi:

- mq 15.600 per gli usi MIX R
- mq 40.814 per gli usi B1, C1.1 e C.1.2 per esercizi con superficie di vendita non superiore a mq 400, C1.4, C2,

oltre a non meno di mq 19.618 per pubblici parcheggi e mq 563 per collegamenti pedonali ivi compresi i collegamenti mobili al Movicentro.

Tale SUL, pertinente all'intera ambito T6b, sarà così localizzata nelle diverse zone di concentrazione, ferma restando la possibilità di parziali modifiche nei rapporti tra le zone stesse:

Area 1

- mq 2.814 per gli usi C1.1 e C.1.2, C1.4 e C2,

oltre ad almeno mq 3.618 per parcheggi pubblici e mq 563 per collegamenti pedonali.

Area 2

- mq 38.000 (di cui circa 34.500 in recupero di edifici esistenti, per gli usi B1, C1.1, C1.2, C1.4 e C2)
- mq 8.600 per gli usi MIX R

oltre ad almeno mq 16.000 per parcheggi pubblici e mq 600 per collegamenti pedonali.

Area 3

- mq 7.000 (di cui circa 800 in recupero di edifici esistenti) per gli usi MIX R.”

Ambito T6c soggetto a SUE o IEU

SUL = mq. 9.949,00 così suddivisi,

Mix R mq. 8.166 secondo le seguenti destinazioni d’uso:

- mq 1.170 per gli usi A; oltre alla conferma delle SUL residenziali esistenti pari a mq. 652;
- mq. 6344 per gli usi C1.1 e C1.2 nel rispetto dei criteri di urbanistica commerciale, C1.4, C1.5, C2, C3.2 e C3.3;

Mix P1 mq. 1783 per gli usi D1.1 e D1.3

oltre a non meno di 1.400 mq. a parcheggio.

Tale SUL, pertinente all’intero Ambito T6c, potrà subire parziali modifiche nelle destinazioni d’uso sopra declinate, con la sola esclusione della quota di residenza che invece è fissa e predeterminata, fermo restando il ricalcolo dello standard urbanistico.

Standard Urbanistico di cui all’art. 21 della LR 05.12.1977 e s.m.i. con le modalità di cessione e/o corresponsione di cui all’art. 10 delle presenti norme.

- d. Si applica inoltre quanto al punto d. dell’art. 18.5

#### *18.7. Polo Territoriale Attrezzato per lo Sport (T7)*

a. L’ambito del Polo Territoriale attrezzato per lo sport è destinato alla realizzazione di un centro integrato di attività sportive e aree sistemate a parco di interesse urbano e comprensoriale, nel quadro di un progetto complessivo di valorizzazione dell’ingresso nord-est alla città.

- b. Gli usi ammessi, nei limiti di cui alle lettere c e d, sono i seguenti:

B

C1.2 limitatamente ad esercizi di vicinato

C1.4, C1.5, C2

C3.3, C3.5, C3.16

- c. Sono ammessi tutti i tipi di intervento, applicando un  $I_t = 0,04$  mq/mq, di cui almeno il 50% destinato ad impianti sportivi coperti.

- d. Gli interventi si attuano attraverso SUE esteso all’intero ambito che prevederà:

Per le aree classificate a parco urbano e comprensoriale, la compiuta sistemazione a parco con elevati livelli di biomassa.

Per le aree classificate come parco urbano attrezzato per lo sport:

- la destinazione agli usi C3.3 in misura non superiore all’80% della superficie totale di tali aree e, per la restante parte, la sistemazione a verde alberato;
- la organizzazione degli usi B, C1.2, C1.4, C1.5, C2 come elementi di definizione e valorizzazione dei bordi urbani.

#### *18.8. Parco territoriale del sud-est (T8)*

a. L'ambito è destinato ad ospitare attività per lo sport, l'agriturismo e il tempo libero e aree a parco territoriale entro un disegno complessivo di potenziamento delle connessioni ambientali, della biomassa e del paesaggio tradizionale caratterizzante la pianura.

b. Gli usi ammessi, nei limiti di cui alla lettera c., sono i seguenti:

A solo in recupero edifici esistenti

B

C1.4

C3.3, C3.5

c. Gli interventi si attuano attraverso piano particolareggiato di iniziativa pubblica, esteso all'intero ambito che prevederà:

Per le aree classificate a parco urbano e comprensoriale:

- la compiuta sistemazione a parco con elevati livelli di biomassa e ponendo particolare attenzione alla accessibilità (veicolare di accesso e non veicolare in attraversamento) dagli adiacenti bordi urbani;
- la ristrutturazione edilizia dell'insediamento rurale esistente, per gli usi B1 e C1.4, con ampliamento massimo fino al 10% del volume preesistente e area di pertinenza non superiore a mq 15.000.

Per le aree classificate come parco urbano attrezzato per lo sport:

- la destinazione agli usi C3.3, in misura non superiore al 50% della superficie totale di tali aree e per la restante parte il mantenimento agli usi rurali di tipo Ra;
- il recupero dell'insediamento rurale esistente per usi A, B, C1.4, e per i servizi agli usi C3.3, con ampliamento del volume non superiore al 10% di quello esistente, da realizzare in coerenza tipologica ed architettonica con gli edifici del complesso recuperato, nel rispetto della valenza di bene architettonico/culturale di cui all'art. 27.6.;
- la realizzazione di impianti sportivi coperti nei limiti di un indice  $IT = 0,01$  mq/mq, calcolato sulla superficie delle aree destinate agli usi C3.3.

Per le aree classificate come ambito rurale Ra: l'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 19 limitatamente agli usi E.1 ed E.2. E' fatto divieto di realizzare campi da Golf. La viabilità di accesso dovrà essere realizzata in coerenza con i percorsi esistenti, nel rispetto di quanto contenuto nel PTROT e nel PTP.

#### *18.9. Centro ricettivo espositivo (T9)*

a. L'ambito del centro ricettivo espositivo è finalizzato alla realizzazione di un polo di attività ed attrezzature di rango intercomunale con vocazione prevalente per ricettività e per manifestazioni espositive.

b. Gli usi ammessi, in riferimento alla classificazione dell'art. 13, sono i seguenti:

B

C1.1 e C1.2 limitatamente agli esercizi di vicinato

C1.3 C1.4 limitatamente alle attività di bar e ristorante

C1.5, C1.6, C1.7

C2

C3.2, C3.3, C3.7, C3.8, C3.11, C3.12, C3.13, C3.14

C3.15, C3.16, C3.17 di solo servizio all'ambito

E6, E7

- c. Sono ammessi tutti i tipi di intervento, applicando un indice  $UT = 0,33 \text{ mq/mq}$ .
- d. Le modalità di intervento sono quelle di SUE intercomunale, esteso all'intera area compresa nello specifico perimetro, coordinato con il limitrofo comune di Trecate, che dovrà prevedere:
- un adeguato potenziamento delle infrastrutture viarie di accessibilità all'ambito;
  - la compiuta dotazione dell'ambito delle opere di urbanizzazione, primarie ed indotte, necessarie a soddisfare i nuovi carichi prodotti;
  - la sistemazione a verde privato alberato delle aree inedificate, finalizzato all'inserimento paesistico-ambientale degli interventi previsti in rapporto agli ambiti rurali circostanti e agli ambiti urbani vicini;
  - la monetizzazione delle aree dovute come urbanizzazione secondaria ai sensi dell'art. 10.5.

#### *18.10 Cento integrato Servizi Sanitari territoriali-(T10a-b-c)*

a. L'ambito del Centro Integrato Servizi Sanitari territoriali è destinato ad ospitare la Direzione Generale dell'A.S.L. 13 ed il sistema di servizi sanitari integrati, quali: Dipartimento Salute Mentale Sud, Distretti, Poliambulatori, Medicina Legale e Sportiva, Servizio Tossicodipendenze, Assistenza Domiciliare Integrata, Archivio e altri Enti

- b. Gli usi ammessi, in riferimento alla classificazione dell'art. 13, sono i seguenti:  
C1.1 e C1.2, nei limiti di un solo esercizio di vicinato  
C1.4 e C.2, nei limiti di un sesto della Superficie utile lorda (Sul) totale consentita  
C3.2  
C3.4

- c. Sono ammessi tutti i tipi di intervento, applicando un  $It = 0,4 \text{ mq/mq}$ .
- d. La modalità di intervento è quella dell'Intervento Edilizio Unitario, esteso ad ogni singolo comparto come individuato sulle tavole di piano, che dovrà prevedere:
- una superficie destinata a verde privato non inferiore ad un terzo dell'intera area di intervento;
  - una superficie destinata a parcheggio di pertinenza non inferiore al 22% dell'intera area di intervento.

#### *18.11. Città della Salute e della Scienza (T11):*

a. In coerenza a quanto previsto dal Piano Paesistico del terrazzo Novara – Vespolate, approvato dal Consiglio Provinciale in data 20.04.2009, in tale Ambito è ammesso l'insediamento della nuova Città della Salute e della Scienza con le dimensioni ed i caratteri



edificatori, e di trattamento delle aree libere a parco e di pertinenza dei servizi complementari, definiti dal Progetto Preliminare approvato nel quadro della Conferenza dei Servizi in esito al Protocollo d'Intesa del 08.04.2008.

b. gli usi ammessi, in riferimento alla classificazione dell'art. 13, sono i seguenti:

B1;

C1.1 e C1.2 limitatamente agli esercizi di vicinato;

C1.4 limitatamente alle strutture a servizio delle funzioni ospedaliera ed universitaria;

C2 limitatamente al Direzionale ed agli Uffici a servizio delle funzioni ospedaliera ed universitaria;

C3.2 con esclusione dei pubblici mercati;

C3.4, C3.5, C3.8;

C3.14 nei limiti previsti dal progetto della Città della Salute;

C3.16 limitatamente ai servizi derivanti dall'elisoccorso;

C3.17 limitatamente ai Servizi ed alle strutture tecniche previsti per le funzioni ospedaliera ed universitaria.

c. sono ammessi tutti i tipi d'intervento previsti dal Progetto Preliminare approvato dalla Conferenza dei Servizi e le sue successive fasi progettuali, ivi compresi gli ulteriori ampliamenti funzionali ritenuti indispensabili dagli Enti preposti la gestione dell'Azienda Ospedaliera ed Universitaria, l'Università del Piemonte Orientale nonché dagli Enti territorialmente competenti quali il Comune, la Provincia e la Regione.

d. le modalità d'intervento previste sono quelle dell'intervento edilizio diretto, esteso all'area T11, secondo le modalità, le tempistiche e gli eventuali lotti funzionali discendenti dal Protocollo d'Intesa del 08.04.2008 e dal successivo Accordo di Programma.

Il Progetto Definitivo ed Esecutivo delle opere dovrà essere redatto nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- il rispetto di quanto previsto dai successivi art. 25, 30.1, 30.2, 32.3 e 37.6;
- la verifica delle prescrizioni generali dell'elaborato 19 – Analisi Idrogeologica di PRG;
- il reperimento sull'area dell'intero indice di compensazione previsto dall'art. 10.c 2 e secondo le quantità dell'art. 14 c 8 delle N.A. del Piano Paesistico, ovvero mq. 215.000 di superficie <se compensazione superficiale> o ml. 108.000 <se compensazione lineare>. La superficie effettiva sarà oggetto di possibili modifiche in relazione all'effettivo volume desunto dal progetto definitivo □ dell'opera;
- il progetto del parco urbano, ricompreso nel perimetro dell'Ambito T11, dovrà porre particolare attenzione alla valorizzazione ed alla salvaguardia delle aree circostanti con ricostruzione degli ambiti naturalistici e paesaggistici appartenenti al terrazzo ed al paesaggio agrario;
- l'edificato dovrà concentrarsi in prossimità della intersezione tra la via Gorizia e la via Piazza d'Armi così come previsto dal Progetto Preliminare approvato dalla CdS;

- gli edifici e gli impianti dovranno rispettare i requisiti prestazionali della normativa vigente in merito al contenimento dei consumi energetici e l'utilizzo di fonti rinnovabili;
- il processo di gestione dei rifiuti dovrà avvenire in attuazione della DGR 01.03.2010 N. 32 – 13.426;
- il progetto dovrà puntualmente verificare le modalità di riutilizzo dell'acqua meteorica derivante dalle coperture per fini non potabili, nonché l'allontanamento dell'eccedenza con particolare riguardo all'eventuale recapito in acqua superficiale del fosso colatore o ramo secondario del Torrente Arbogna;
- in sede di redazione del progetto definitivo dell'opera dovranno essere valutate le ulteriori esigenze relative alle opere di urbanizzazione esterne all'Ambito T11 e presentati i relativi tracciati i quali, approvati congiuntamente al progetto, verranno dichiarati di pubblica utilità indifferibilità ed urgenza ed in caso di occupazione di aree private costituiranno variante urbanistica per l'imposizione di servitù o esproprio;
- Con riferimento alla nota ARPA n. 52972 del 31.05.2011 il progetto di Bonifica dell'ex area militare da redigersi a cura del soggetto proponente ed approvarsi dagli Enti competenti unitamente al Piano Scavi, dovrà garantire il rispetto della normativa relativamente alla destinazione d'uso prevista, ovvero le attrezzature d'interesse comunale;
- il progetto dovrà rispettare altresì tutte le prescrizioni impartite con Determina Dirigenziale n. 401 del 23.06.2010 di esclusione della variante urbanistica dalla Valutazione Ambientale Strategica.
- il progetto definitivo dell'opera dovrà prevedere la fascia di rispetto Assoluta, Ristretta ed Allargata del pozzo Idropotabile secondo i criteri dell'Allegato A del RR.15/R che verranno automaticamente trasposti sulle tavole di PRG in sostituzione dell'attuale fascia di m.200.

e. l'area ricompresa tra il perimetro del Piano Particolareggiato redatto da ASO sull'area di realizzazione della struttura sanitaria e la tangenziale di Novara sud – individuata nel Piano Territoriale Provinciale per la localizzazione di strutture d'interesse pubblico e di servizi alla persona, quali il nuovo Ospedale di Novara – costituisce area interstiziale di riserva ad usi agricoli senza la possibilità di applicazione dell'art. 19 del PRGC vigente per l'incremento della capacità edificatoria.

#### *18.12. Aree logistiche del quadrante nord – ovest della Città (T12):*

a. L'ambito è finalizzato alla realizzazione di attività di logistica integrata, in cui si prevede di "integrare" in un'unica area tutte le attività che la costituiscono (approvvigionamento dei fornitori, gestione dei magazzini di materie prime di produzione, gestione dei magazzini di prodotti finiti di produzione, gestione dei

magazzini di prodotti finiti commerciali, distribuzione ai clienti, trasporti vari, ecc.).

b. L'area di trasformazione ammette una destinazione prevalentemente normata dal PRG come "Tessuto produttivo esterno" con Usi ammessi D1.2, D1.3, D3, B1 <limitatamente quali usi complementari e strettamente funzionali alle attività di tipo D e C> **la superficie massima per gli usi B1 è pari al 2% della SLP di progetto**, C1.3, C1.6, C2, C3.13, C3.14 e C3.16:

D1 (Artigianato e industrie manifatturiere che comprendono anche le attività direttamente connesse alla produzione di tipo terziario, espositivo e commerciale), ulteriormente suddivisi in:

D1.2 (artigianato e l'industria in genere);

D1.3 (attività di studio, ricerca, sperimentazione e produzione finalizzati alla formazione, innovazione e sviluppo di tecnologie produttive avanzate - ivi comprese quelle di cui alle classi ISTAT- edizione 1991- n° 72 e 73 ed analoghe - ed ogni altra attività direttamente connessa di tipo terziario, espositivo e commerciale, D2 (Artigianato e industrie agroalimentari che comprendono le attività di raccolta, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici e quelle direttamente connesse di tipo terziario, espositivo e commerciale e ogni altra attività di servizio all'agricoltura e alla zootecnia);

D3 (Attività connesse alla movimentazione delle merci (trasporto, intermodalità, stoccaggio, assemblaggio) che comprendono anche attività direttamente connesse di tipo terziario, espositivo e commerciale;

B1 Attività ricettive comprese tutte le attività per il soggiorno temporaneo e quelle direttamente connesse quali bar, ristoranti, sale congressi, attrezzature sportive e ricreative, ivi comprese le attività di custodia oraria dell'infanzia;

C1.3 Commercio all'ingrosso che comprende anche i magazzini, i depositi e la commercializzazione, anche al minuto, di merci ad alto ingombro (materiali edili, automezzi, e simili);

C1.6 Artigianato di servizio agli automezzi;

C2 Direzionale, che comprende studi professionali, uffici e terziario in genere con esclusione del commercio;

C3.13 Attrezzature per la mobilità che comprendano le stazioni ferroviarie, le autostazioni, e ogni attività complementare;

C3.14 Attrezzature a parcheggio che comprendono le aree per la sosta e le opere accessorie;

C3.16 Distributori di carburante che comprendono anche i servizi complementari di assistenza e vendita consentiti dalle leggi e disposizioni vigenti;

c. L'intervento si attua mediante SUE (PPE) di Iniziativa Pubblica Convenzionato esteso all'intero ambito e singolo Permesso di Costruire per l'attuazione di singolo ogni comparto, **la cui validità è fissata in anni 10 dalla sua originaria approvazione**, con i seguenti parametri:

IT di ambito (applicato sull'area in trasformazione St1)	0,47 mq/mq
H max	25,00 m
D	10,00 m

Dc	5,00 m
Ds	4 dal ciglio stradale e 8 dalla mezzeria
Rc	$\leq 50\%$ SF

d. **Dati quantitativi**

Area soggette a SUE comprensiva della connessione nord	mq	214.206,00
St <sup>1</sup> per Aree Produttive Logistiche ad indice	mq	209.886,00
Sf	mq	152.706,00
Sc (<50%)	mq	76.353,00
Viabilità pubblica	mq	7.400,00
Ferrovie di Progetto	mq.	650,00
Standard (20,00% St edificabile)	mq	48.064,00
di cui parcheggi	mq	15.024,00
di cui verde pubblico	mq	33.040,00

**I presenti dati quantitativi di piano risultano cogenti per l'Ambito.**

Coerentemente agli indirizzi della pianificazione territoriale, tali interventi dovranno generare un consumo di suolo adeguato al contesto di inserimento, ricorrendo anche a principi di compensazione ambientale.

L'ambito produttivo/logistico, costituito da una o più unità, dovrà essere progettato per essere dotato di un impianto di cogenerazione e l'edificio dovrà essere progettato in modo da consentire l'installazione di pannelli solari, e cellule fotovoltaiche, al fine di costituire un sistema integrato in grado di garantire l'autosufficienza energetica, immettere in rete l'energia in eccesso e produrre nel contempo energia termica in quantità tale da soddisfare le esigenze di tutto il complesso produttivo. L'edificio dovrà comunque risultare conforme alle vigenti normative nazionali e regionali in materia di risparmio energetico e di utilizzo delle fonti rinnovabili e l'intero ambito oggetto di trasformazione dovrà caratterizzarsi come area APEA, caratterizzata dalla gestione unitaria ed integrata di infrastrutture e servizi centralizzati idonei a garantire gli obiettivi di sostenibilità dello sviluppo locale e ad aumentare la competitività delle imprese.

e. **Prescrizioni**

**In aderenza ai disposti dell'art. 40 c. 5 lett. g) delle NA del PPR dovranno essere adottati criteri progettali, per la realizzazione degli interventi, atti a consentire un adeguato inserimento paesaggistico delle nuove volumetrie.**

**Relativamente agli interventi di mitigazione e compensazione ambientale previsti in progetto ed alle richieste di potenziamento delle medesime, derivanti dal parere unico regionale approvato in sede di conferenza decisoria di copianificazione e valutazione di cui all'art. 15 c. 11 della LR 05.12.1977 n. 56 e s.m.i., e dal Decreto del Presidente della Provincia n. 234 del 17.12.2018, oggetto di precisazioni in seno alla Conferenza di Copianificazione e Valutazione si richiamano interamente le prescrizioni impartite dall'Autorità Competente Comunale contenute nel "Parere Motivato di Compatibilità**

**Ambientale” di conclusione della procedura di Valutazione Ambientale Strategica facenti parte integrante della procedura di Variante Urbanistica per l’inserimento dell’Ambito T12; le quali, laddove non già contenute, costituiranno integrazione alla Convenzione Urbanistica.**

**Ulteriori prescrizioni siano esse interne o esterne all’area d’intervento, sempre derivanti dal parere motivato di compatibilità ambientale, dovranno essere assolute; siano esse attinenti alla fase progettuale, alla fase esecutiva, gestionale e/o di monitoraggio.**

**In caso d’insediamenti di attività produttive caratterizzate dalla presenza di sostanze, prodotti o merci pericolose, di cui al D. Lgs.vo 105/2015 e s.m.i., in grado di generare eventi incidentali <emissioni, incendi, esplosioni> dovrà essere verificata la loro condizione di compatibilità rispetto alle vulnerabilità territoriali ed ambientali esistenti e potenzialmente interessate da tali effetti, fatti salvi tutti gli adempimenti previsti a seconda delle quantità di sostanze eventualmente detenute. Dovrà comunque essere garantito il rispetto delle norme di sicurezza, attraverso idonee misure di cautela, prevenzione e protezione dei rischi connessi alla presenza di materiali, anche se di quantità inferiore alle soglie di cui al citato Decreto.**

**In aderenza alla richiesta della Provincia di cui al DGP n. 234 del 17.12.2018 l’area a sud dell’Ambito T12 individuata quale zona da coperta da vegetazione sulla tav. P4.10 dovrà essere incrementata del 10 % e raggiungere una profondità di 33 m. – agricola inedificabile. Per effetto della Variante 1 al PEE con conseguente Variante Parziale detta superficie è stata in parte traslata e ampliata di mq. 11.251,00 per complessivi mq. 32.500,00.**

**Ulteriori Compensazioni <derivanti dalla variante n. 1 al PPE>**

Deve essere esplicitato, entro i 30 giorni successivi alla approvazione della variante, un progetto di compensazione ambientale, diretto a sostituire e ripristinare il valore del maggior consumo di suolo previsto, da attuarsi su un sito avente almeno pari superficie a quella consumata, tramite creazione di nuovi valori ambientali naturali e paesaggistici, il più simili possibili alla risorsa persa come ad esempio la realizzazione di nuovi sistemi naturali permanenti in aree da reperire altrove rispetto al luogo del PPE. Il progetto di compensazione ambientale dovrà indicare le aree individuate da sottoporre a contratto di valorizzazione ambientale ed ecologica, la tipologia di opere ambientali ed ecologiche da realizzare, il valore economico dell’opera, computo metrico.

Si dovrà inoltre indicare il valore iniziale e finale dell’area, in termini di BTC.

L’opera di compensazione ambientale dovrà essere comunque di norma avviata contestualmente alle attività di realizzazione del piano, fatta salva la necessità di osservare specifici fattori stagionali per garantire lo sviluppo di tale tipologia di opera. Prima dell’inizio dei lavori, il proponente dovrà adempiere alla stipula, a favore del Comune di Novara, di polizza fideiussoria a garanzia della realizzazione dell’opera di compensazione e della sua manutenzione.

### **Scarichi acque meteoriche**

A tutela della falda freatica, dato atto che l’allontanamento delle acque meteoriche avverrà tramite dispersione nel sottosuolo, si richiama che ogni sistema progettato a tale scopo, dovrà

evitare fenomeni di inquinamento a carico delle acque sotterranee: dovrà essere pertanto, verificata la profondità del livello di falda, facendo comunque riferimento alle Norme tecniche generali riportate nell'Allegato 5 della Deliberazione Comitato per la tutela delle acque dall'inquinamento del 04/02/1977.

### **Aspetti paesaggistici**

Sia data attuazione gli interventi di mitigazione e compensazione prescritti nella precedente procedura di valutazione, che si intendono pertanto confermati, ponendo altresì particolare attenzione alla progettazione delle aree per la mitigazione dei possibili impatti paesaggistici provocati dall'intervento sui luoghi circostanti. Inoltre, in fase di rilascio di titolo abilitativo, deve essere verificato l'inserimento delle volumetrie proposte nel contesto paesaggistico dell'intervento, e gli eventuali impatti correlati alle visuali panoramiche percepibili dal Baluardo Quintino Sella.

### **Tutela Archeologica**

Presa visione delle indicazioni del settore archeologico della Soprintendenza, si raccomanda di attenersi, a quanto previsto dall'art. 25 del D.lgs 50/2016, in merito alla verifica preventiva dell'interesse archeologico, per tutte le opere che prevedano scavi sottoposti alla disciplina del medesimo decreto.

### **f. Vincoli**

Qualora dai rilievi effettuati fosse verificata una scarsa incidenza degli interventi oggetto di PPE sullo skyline percepito dal Baluardo Quintino Sella, potrà essere derogata, unicamente per il caso di specie, l'altezza massima di 163 m s.l.m. prevista dalla Norme di Piano, consentendo quindi le altezze maggiori indicate nelle **presenti NTA ed in quelle di del PPE solo in relazione alle casistiche contemplate al precedente punto c..**

L'area perimetrata a sud dell'Ambito, ed indicata in tav. P4.10 Progetto del Territorio con l'icona (\*), è inedificabile per SUL e V. Sulla medesima area, invece, sono consentite le opere previste dal PPE in variante 1, ovvero Parcheggi Privati e Verde Privato.

### **g. Elaborati di PPE**

**Gli elaborati che costituiscono il PPE Variante n. 1 risultano essere i seguenti:**

- **Relazione illustrativa e finanziaria;**
- **Tavole Grafiche dalla n. 1 alla n. 37 comprensive dello stato di fatto del PPE vigente, di progetto di Variante 1 al PPE, dei rilievi, degli inquadramenti, delle reti e dei servizi, degli standard urbanistici, delle opere di urbanizzazione, delle planimetrie, delle sezioni, del planivolumetrico, delle simulazioni tridimensionali, della viabilità e segnaletica, dei sistemi di mitigazione e compensazione ambientale, della rielaborazione di PRG;**
- **Relazioni: geologica idraulica, di valutazione dell'impatto acustico, previsionale d'impatto atmosferico, forestale;**
- **Norme Tecniche di Attuazione, disciplinati l'utilizzazione urbanistico – edilizia dell'Ambito, nonché i criteri progettuali, le misure mitigative e compensative, ecc.;**
- **per quanto non variato sono espressamente fatte salve le documentazioni del PPE vigente (parte agronomico forestale, tavole sulle misure mitigative e compensative, studi sul traffico, ecc.);**

- **Schema di Variante della Convenzione Urbanistica.**

**h. Prescrizioni Variante AdP 2^connessione e fermata RFI in linea Agognate**  
**In esito alle procedure di verifica di VIA sui progetti e di verifica di VAS sulla Variante semplificata di PRG – 2^connessione, siano assolte tutte le prescrizioni imposte dal parere di esclusione emesso dall'Autorità Competente OTC in data 06.12.2021 prot. 113.241 e relativo alla predetta procedura integrata di VIA/VAS.**

**Art. 19 - Ambiti di qualificazione rurale**

*19.1. Sono ammessi i seguenti usi in riferimento alla classificazione dell'art. 13:*

- a, negli ambiti Ra:  
E1, E2, E4, E6. E7, E8  
C3.12, C3.14  
C3.16 nel rispetto della pianificazione comunale del settore  
C3.17
- b, negli ambiti Rb:  
come negli ambiti Ra e comprendendo E3.
- c, negli ambiti Ra ed Rb, esclusivamente per il riuso di edifici rurali dismessi nel rispetto delle disposizioni di cui al Titolo IV, sono ammessi inoltre:  
A, B  
C1.4, C1.5  
C2  
C3.2, C3.3, C3.4, C3.11  
E5

*19.2. Il riuso per gli utilizzi di cui al punto c del comma 1 di edifici rurali dismessi è consentito alle seguenti condizioni:*

- a, venga trascritto vincolo sulla azienda agricola di pertinenza, come accatastata alla data di adozione delle presenti norme, che escluda la realizzazione di ulteriori volumi per abitazioni rurali;
- b, almeno il 30% delle superfici recuperate sia destinato ad usi accessori e autorimesse;
- c, siano realizzate sistemazioni a verde secondo le indicazioni degli artt. 25 e 27 in ragione di almeno una essenza arborea o tre arbustive o mq 10 di area umida ogni mq di Sul recuperata;
- d, il riuso interessi non oltre il 70% della Sul esistente complessiva relativa agli edifici con tipo di intervento prescritto nelle tavole di Piano;
- e, gli edifici siano localizzati nel rispetto delle distanze prescritte all'art. 24.4 e a non meno di mt 100 da stalle e concimaie esistenti.
- f, la eventuale realizzazione di spazi attrezzati, per attività private per lo sport e lo svago, sia contenuta in una dimensione non superiore a cinque volte la superficie utile lorda oggetto dell'intervento.

*19.3 Sono ammessi gli interventi prescritti dalle Tavole di PRG e, ove non prescritti, sono ammessi tutti i tipi di intervento, con le seguenti prescrizioni:*

- a. per gli usi E1 si applicano gli indici di cui all'art. 25.12 della L.R. 56/77 in riferimento alle classi di cui al successivo comma 3 bis;
- b. per gli usi E2, E3, E6, E7, E8 si applica l'indice  $U_f = 0,02 \text{ mq/mq}$ ;
- c. l'altezza degli edifici H max non potrà superare m. 9.50, ad eccezione di SILOS ed attrezzature necessarie ad attività specifiche con riferimento alla normativa di settore.
- d. le abitazioni e le attività terziarie e commerciali direttamente connesse agli usi E3, E6, E7, E8 possono essere realizzate soltanto in riuso di edifici rurali dismessi;
- e. per gli usi E4 si applica un rapporto di copertura non superiore al 40% dell'area di pertinenza delle costruzioni connesse a coltivazioni specializzate ed intensive, nonché al trattamento e conservazione di colture florovivaistiche e ortofrutticole. L'altezza delle serre dovrà essere contenuta in un massimo di mt. 4,50, mentre le altre costruzioni non potranno superare m. 9.50.
- f. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 del D.Lgs. 228/2001, è ammessa altresì l'esposizione e la vendita al dettaglio, da parte degli imprenditori agricoli singoli o associati, iscritti nella sezione speciale del registro delle imprese, di prodotti agricoli provenienti prevalentemente dalle rispettive aziende, nonché di prodotti non provenienti dalle rispettive aziende, la cui vendita non comporta l'applicazione dei disposti del D.Lgs. 114/98 laddove vengano rispettati i parametri di cui all'art. 4, comma 8, del medesimo decreto. Sono conseguentemente ammesse le attività propedeutiche alla vendita diretta dei prodotti agricoli, che possono comportare trasformazione, confezionamento, imballaggio e abbellimento estetico dei prodotti stessi o delle loro confezioni con oggetti di varia natura.
- g. Per quanto riguarda la localizzazione in ambiti Ra e Rb di attività assimilabili al "Garden Center", nelle serre fisse e negli edifici annessi, coerentemente e nei limiti di quanto previsto al precedente comma f), è consentita in particolare la vendita dei prodotti afferenti alle seguenti tipologie merceologiche:
  - piante in genere, arbusti, sementi e bulbi, fiori recisi;
  - prodotti per la cura del verde, confezioni da banco (humus, emendanti, concimi, fitofarmaci, diserbanti, correttivi, lucidanti, repellenti, ...);
  - terricci, torbe, cortecce, ciottoli, rocce, pomice, argille;
  - vasi in genere, sottovasi, portavasi, coprivasi, fioriere in genere, divisori, blocchi di argilla;
  - pavimenti, grigliati e ornamenti, altri articoli da giardino;
  - materiali per confezioni, allestimenti e cerimonie (nastri, fiori di diverso materiale, spugne, addobbi);
  - attrezzature per l'irrigazione dei giardini (tubi, raccordi, irrigatori di vario genere e loro accessori, carrelli avvolgitubo, ecc.);
  - attrezzi manuali, loro accessori e materiale hobbistico per l'attività di giardinaggio, (vanghe, zappe, rastrelli, piccoli attrezzi, forbici per la potatura manuali e pneumatiche, pompeirroratrici, indumenti per il lavoro e la sicurezza, piccole seminatrici, attrezzi per bonsai)
  - reti e teli di protezione, miniserre;
  - piccoli animali e mangimi;

Nelle serre e negli edifici annessi, è inoltre consentita la vendita al dettaglio di prodotti anche non agricoli, purché non alimentari, nella misura massima del 20% della SUL dedicata all'attività prevalente e comunque nel limite dimensionali degli esercizi di



vicinato (usi C1.2 fino a un massimo di 250 mq), oltreché di esercizi di somministrazione (usi C1.4);

La realizzazione di costruzioni per gli usi E4 è subordinata alla contestuale realizzazione di aree piantumate di occultamento, estese almeno il 15% dell'area di pertinenza, in ragione di almeno una essenza arborea ogni 30 mq di superficie coperta dalle serre, nel rispetto delle indicazioni dell'art. 25, nonché, in caso di attività assimilata al Garden Centre, alla verifica di accessibilità entro una distanza massima di 100 m dalla viabilità pubblica e alla realizzazione di una adeguata dotazione di parcheggi pertinenziali, nella misura minima di 1/10 della SC;

I nuovi insediamenti simil Garden Center, dovranno essere dotati di apposito sistema di collettamento, trattamento e scarico, con finalità di riutilizzo ai fini irrigui, delle acque meteoriche di dilavamento secondo quanto previsto dall'art. 113 del D.Lgs. 152/2006.

Dovranno essere pertanto previsti in sede progettuale, sistemi di convogliamento e di accumulo delle acque meteoriche di dilavamento derivanti dalle coperture delle serre e delle acque di seconda pioggia rinvenienti dai piazzali impermeabilizzati. Le acque di prima pioggia derivanti dalle superfici impermeabilizzate, dovranno essere sottoposte a trattamento di sedimentazione e disoleazione. Le acque meteoriche di dilavamento trattate ed accumulate contribuiranno a soddisfare il fabbisogno irriguo;

L'eventuale volume di acque eccedente il fabbisogno irriguo aziendale, sarà smaltito secondo le modalità e prescrizioni contenute nella eventuale necessaria autorizzazione allo scarico, di cui all'art. 113 del D.lgs 152/2006

*19.3 bis.* Gli indici di fabbricabilità fondiaria per gli usi E1 non potranno superare limiti fissati all'art. 25.12 della L.R 56/77 per le diverse classi che si intendono così definite:

- a, terreni a colture protette in serre fisse che corrispondono a quelle esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare di PRG e documentate come al comma 18 dell'art. 25 L.R 56/77;
- b, terreni a colture orticole o floricole specializzate, che corrispondono alle attività, anche del tipo di cui alla lettera a, esistenti alla data di richiesta del permesso di costruire e documentate come al comma 18 dell'art. 25 LR 56/77;
- c, terreni a colture legnose specializzate, che corrispondono a quelle individuate con la lettera F (frutteti) dalla tavola A16 (uso reale del suolo al 2002) degli elaborati del PRG;
- d, terreni a seminativo ed a prato, che corrispondono a quelle individuate con le lettere R (risaie), S (seminativi semplici), P (prati permanenti), O (orti familiari) della tavola A16 del PRG;
- e, terreni a bosco a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole, che corrispondono a quelle individuate con le lettere AL (arboricoltura da legna), PP (pioppeti), B (aree boscate), C (aree cespugliate) della tavola A16 del PRG;
- f, terreni a pascolo e prato-pascolo di aziende silvopastorali: non esistenti nel territorio comunale.

*19.4.* I complessi e gli edifici rurali, di cui all'art. 25 delle NTA del PTROT, sono individuati in 4 categorie di insediamento come risulta dalla tabella seguente:

A) BORGHI AGRICOLI	B) GRANDI CASCINE	C) CASCINE A CORTE	D) EDIFICI SEMPLICI
Agognate	C.na Grande di Isarno	C.na Baraggia Porta	C.na Quartara
Pagliate	C.na Cascinetta	C.na Sposina	C.na Baraggiolo
Isarno	C.na Camiano	C.na Selvetta	C.na Malvista
	C.na Avogadro	C.na Greffe Inferiore	C.na Paglina
	C.na Montà	C.na Greffe Superiore	C.na Baraggia
	C.na Piccamiglio	C.na Pregalbè	C.na Galvagna
	C.na Cortenuova	C.na Scapellina	C.na Lugone
	C.na Prella*	C.na Bertona	C.na Luogo Novo
		C.na S. Maiolo	C.na Luogo Regio
		C.na Castellazzo	C.na Negrina Vecchia
		C.na Boriola	C.na Negrina Nuova
		C.na Cavallotta (Bicocca)	
		C.na Farsà	
		C.na Riottina	
	2 - C.na Mirabella *	1 - C. Bonfantini *	4 - C.na Cioccarolo *
	12 - Cascina Montà*	5 - C.na Ciocchè – Badia Santa Rita *	6 - C.na Cascinazzo *
	33 - Cascina Gioia*	20 - C.na Magnana*	7 - C.na Ramella *
		32 - C.na Torrion Balducco	9 - Cascina tra via Prestinari e Viale Europa *
		34 - C.na Remondà*	10 - C.na Cavallotta*
		35 - C.na Bertazzola*	14 - Cascina Posta* (Urbano)
		39 - C.na Crotta*	16 - Cascina via delle Robinie*
			21 - C.na Tettona*
			23 - C.na Belvedere*
			24 - C.na Michelinina*
			25 - C.na Alberina*
			26 - C.na Mirabella *(Pernate)
			27 - C.na Francesa*
			28 - C.na Marena *
			30 - Parazzolino*
			36 - C.na Bigliana*
			37 - Bojotta*
			38 - Bosa*
			40 - C.na SantaMaria*
			41 - C.na Strada Privata Landoni* (Urbano)

Secondo le seguenti tipologie:

- “a) organismi complessi, che individuano nuclei aventi le caratteristiche di piccoli BORGHI AGRICOLI (costituiti in prevalenza dalle frazioni rurali di Novara e da alcuni annucleamenti siti in Comune di Oleggio);
- b) GRANDI CASCINE, che individuano organismi edilizi complessi, articolati su sistemi di corti (fulcro delle grandi tenute signorili o delle grandi proprietà ecclesiastiche, presenti soprattutto nella parte centro-meridionale dell’area di studio);

- c) CASCINE A CORTE, che individuano organismi edilizi unitari di medie dimensioni, organizzate secondo lo schema a corte (caratteristiche della piana irrigua, rintracciabili, a nord, fino alla piana di Dulzago);
- d) EDIFICI SEMPLICI, che individuano organismi edilizi unitari di medie dimensioni, generalmente a una o due maniche (localizzati diffusamente su tutto il territorio, ma caratteristici del modello insediativo rurale dell'area oleggese)."

\* Per i manufatti rurali aventi valore storico-artistico o ambientale, sottoposti a vincoli ai sensi delle Leggi 1089/1939 e 1497/1939, o individuati come tali dal P.R.G.C. ai sensi dell'art. 22 delle Norme Generali del P.T.R.O.T. vigente, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo ovvero più specifici interventi assentiti nei pareri degli enti preposti (V. riferimento asterisco)

Per le cascine non espressamente citate nell'elenco di cui al punto 19.4, valgono le disposizioni di cui sopra, anche relativamente alle modalità d'intervento con riconoscimento diretto della tipologia in essere.

Per tutti gli altri insediamenti ed edifici rurali, devono essere rispettati i seguenti indirizzi specifici:

- *i nuclei rurali di cui alla lettera a) (Agognate, Pagliate e Isarno), come perimetrati nelle tavole di PRG, attraverso un'opportuna individuazione degli insediamenti originari, sono sottoposti alla normativa vigente nei centri storici, individuati ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77, sia per quanto concerne gli interventi ammessi, sia per le caratteristiche tecnico-costruttive degli edifici;*
- *gli interventi sugli organismi edilizi appartenenti alle categorie b) e c) del comma 2, debbono essere subordinati alla formazione di un Progetto edilizio esteso all'intero complesso di edifici di pertinenza dell'azienda, allegando opportuna documentazione a carattere storico-cartografico, atta ad evidenziare l'evoluzione tipologica dell'insediamento; in tali insediamenti, sia gli spazi abitativi, sia quelli di servizio all'attività (allevamento, ricovero attrezzi, trasformazione e stoccaggio prodotti) dovranno essere ricavati prioritariamente attraverso il recupero degli edifici e dei rustici inutilizzati esistenti: solo in assenza di alternative è ammessa la nuova costruzione con tipologie omogenee a quelle degli edifici preesistenti, possibilmente in adiacenza ad essi, in prosecuzione delle cortine edilizie, o a completamento dell'impianto tipologico originario di ogni insediamento;*
- *gli interventi sugli edifici appartenenti alla categoria d) precedente riportati nell'elenco, ed altri esistenti, possono essere assentiti mediante singolo permesso di costruire;*
- *nel caso di interventi su edifici in cui sono ammesse destinazioni d'uso diverse da quelle prettamente agricole, o già adibiti ad usi non agricoli, è prioritario il riutilizzo degli edifici rurali abbandonati, o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, eventualmente esistenti nell'ambito stesso dell'intervento; per tali interventi sono comunque consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il*

*risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia di tipo A, l'ampliamento, se consentito, come previsto dalle singole N.T.A. del PRG; gli interventi di demolizione con ricostruzione, quando ammissibili, sono consentiti a condizione che le nuove edificazioni mantengano la compatibilità tipologica con il contesto preesistente.*

- *Non è ammesso il recupero ai fini della slp delle superfetazioni e/o dei fabbricati di recente costruzione in latero-cemento."*

19.5. In caso di recupero, a fini residenziali non agricoli, dei complessi e degli edifici rurali sopra individuati, la nuova volumetria consentita a destinazione residenziali è data dalla somma del volume esistente, già destinato a residenza agricola sommata alla quota di superficie utile lorda di pavimento (calcolata con H virtuale di mt. 3,00) pari al 50% delle strutture agricole di pertinenza, con esclusione dal calcolo delle superfetazioni e dei fabbricati di recente costruzione in latero-cemento.

19.6. Negli ambiti di qualificazione rurale periurbani Ra il Piano prevede una densità edilizia, aggiuntiva a quella di cui al comma 3, realizzabile nelle zone di concentrazione della edificabilità periurbana alle seguenti condizioni e con le i seguenti parametri e prescrizioni:

- a, l'indice di fabbricabilità fondiaria IF degli ambiti periurbani è pari a 0,01 mc/mq;
- b, l'edificabilità risultante può essere realizzata sia nelle zone di concentrazione della edificabilità periurbana destinata dalle tavole di Piano a tessuto urbano con usi Mix R, sia in quelle destinate a tessuto produttivo con usi Mix P1 considerando 1 mq di Sul produttiva corrispondente a 0,6 mc;
- c, nelle zone di concentrazione destinate a tessuto urbano si applicherà un indice IT compreso tra 0,5 e 0,7 mc/mq ed una altezza H max = m. 7.50;
- d, nelle zone di concentrazione destinate a tessuto produttivo si applicherà un indice UT compreso tra 0,9 e 1,1 mq/mq;
- e, l'intervento nelle zone di concentrazione è soggetto a SUE. esteso ad ognuna delle aree delimitate con continuità da apposito perimetro nelle tavole di Piano;
- f, l'intervento è subordinato alla realizzazione all'interno degli ambiti Ra che mantengono la loro destinazione agricola, preventivamente alla agibilità del primo intervento edilizio realizzato, di sistemazioni a verde secondo le indicazioni dell'art. 25 commi 1 e 2 in ragione di almeno una essenza arborea o tre arbustive o mq 10 di area umida ogni 5 mc di edificabilità previste dal SUE.
- g, l'attuazione degli interventi nelle zone di concentrazione poste in corrispondenza dello svincolo tra la strada per ortosa e la tangenziale sud è subordinata all'entrata in vigore del Piano Paesistico Provinciale e sarà consentita se e per quanto considerata ammissibile dallo stesso piano e nel rispetto di ogni disposizione ivi contenuta.  
In ogni caso la nuova edificazione dovrà essere prevista in continuità all'edificato preesistente e contenuta in una altezza massima di 7 metri. Gli spazi a verde attrezzato e a verde privato dovranno essere piantumati con essenze autoctone ad alto fusto, atte a costituire un filtro del margine urbano a contatto e ad integrazione dell'area agricola.

19.7. Gli edifici e le relative aree di pertinenza esistenti negli ambiti di qualificazione rurale che, alla data di adozione del progetto preliminare del Piano, siano legittimamente destinati, in quanto concessi e/o autorizzati o comunque legittimati, ad usi diversi da quelli di cui ai

punti a e b del comma 1, possono essere mantenuti agli usi in essere attraverso gli interventi prescritti dalle tavole di Piano o, ove non prescritti, attraverso interventi di manutenzione e ristrutturazione. Gli ampliamenti sono consentiti “una tantum”, nei limiti del 30%, esteso al 50% per i soli pubblici esercizi preesistenti, del volume esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare di Piano e nei limiti di  $H = m\ 9.50$ . L’ampliamento una tantum può essere superato nel caso di interventi dovuti per l’adeguamento a requisiti imposti dalla legge.

*19.7 bis* Gli edifici destinati a produzione agricola e rurale in aree classificate come tessuto urbano esistente non soggette a SUE o IEU, in attesa della loro trasformazione agli usi previsti dal piano, potranno essere mantenute ed ampliate “una tantum”, nei limiti del 20% della superficie coperta esistente a condizione che l’ampliamento riguardi le attività in essere e che esse risultino compatibili con il tessuto urbano circostante ai sensi delle disposizioni vigenti in materia ambientale.

Le nuove superfici utili e volumi così realizzati non potranno comunque essere utilizzati per l’applicazione di quanto stabilito dall’art. 16.2 lettera b).

*19.8.* Negli ambiti di qualificazione rurale, gli interventi dovranno in ogni caso essere rivolti:

- a, alla valorizzazione del paesaggio agrario tradizionale, anche attraverso il ripristino e la valorizzazione delle tracce del paesaggio, agrario o naturalizzato, precedente alla sistemazione risicola;
- b, al mantenimento e alla valorizzazione della orditura della viabilità campestre e dei canali;
- c, al contenimento del rilascio di inquinanti e all’aumento della biomassa complessiva.

*19.9.* Le aree individuate dal Piano come Parco del sistema delle acque sono destinate di norma alla conduzione agricola, con le seguenti specifiche disposizioni:

- a, tali aree concorrono al calcolo dei parametri di cui all’art. 19.3, ma la edificabilità risultante potrà essere realizzata soltanto in altra area degli ambiti R, esterna a quelle destinate a Parco;
- b, gli interventi di cui all’art. 19.6 sono ammissibili ove e per quanto siano rispettate le prescrizioni degli elaborati idro-morfologici di cui all’art. 2.1 lettera C;
- c, per le parti di tali aree, coerenti a progetti pubblici di realizzazione delle opere finalizzate alla fruizione pubblica del parco fluviale, che siano oggetto di convenzione che ne preveda l’uso pubblico, è ammessa l’applicazione di quanto previsto all’art. 19.5, nel rispetto di quanto stabilito all’art. 18 comma 6 delle Norme Generali del PTROT vigente.

*19.9 bis* Le aree individuate dal piano come Ambiti di qualificazione rurale ad edificabilità limitata sono destinate alla conduzione agricola. Gli interventi in tali aree si attuano nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a. la edificabilità risultante dall'applicazione dei parametri di cui all'art. 19.3 potrà essere utilizzata in una delle seguenti soluzioni:
  - in altre aree degli ambiti di qualificazione rurale esterni a quelli di cui al presente comma;
  - all'interno degli ambiti di cui al presente comma, ove si tratti di ampliamenti di aziende esistenti e già dotate di fabbricati; in tal caso le eventuali nuove costruzioni saranno realizzate nell'ambito del complesso

rurale esistente (comunque con distacco non superiore a ml 30 dagli edifici esistenti) e in coerenza tipologica con lo stesso complesso

*19.10.* Le aree individuate dal Piano come Cantiere TAV sono destinate alle attività di deposito e movimentazione, ed alle relative attrezzature necessarie per la realizzazione della nuova linea ferroviaria. Tale destinazione vige per tutta la fase di costruzione della linea, dopo la cui ultimazione l'Amministrazione Comunale provvederà con specifica Variante alla destinazione definitiva dell'area con particolare attenzione agli interventi di mitigazione che lo stato dei luoghi renderà necessari.

## **CAPO II    DISCIPLINA DEGLI AMBITI A PRESCRIZIONE SPECIFICA**

### **Art. 20 - Criteri e prescrizioni specifiche delle schede di ambito**

20.1 Le prescrizioni specifiche per ciascun ambito sono contenute nelle schede di cui all'Allegato 2 alle presenti norme delle quali costituiscono parte integrante e che sono costituite da:

- Parametri e prescrizioni di ambito;
- Planimetria delle destinazioni delle aree per subZC (laddove la dimensione di intervento e l'approfondimento progettuale di PRG lo richieda).

20.2 L'edificabilità negli ambiti di riqualificazione urbana ed ambientale (U ed A) soggetti a scheda di prescrizione specifica, fatta quindi eccezione per quelli di cui al comma 7, è stabilita secondo regole perequative che:

- a. assegnano, per ogni ambito un indice territoriale omogeneo esteso a tutte le aree coinvolte, con la eccezione di quelle relative ad attrezzature o infrastrutture già di proprietà comunale, demaniale o di Enti con finalità di pubblico servizio;
- b. stabiliscono un rapporto costante tra la edificabilità consentita da realizzare nelle zone di concentrazione ZC e le aree a destinazione pubblica o a verde privato;
- c. confermano maggiori indici, derivanti dalla classificazione in essere, per le aree già edificabili ai sensi del P.R.G. '85, identificandole nel PRG come aree a densità specifica.

20.3 Nel rispetto delle quantità minime previste dall'art. 21 della L.R 56/77 e s.m.e.i, e fatte salve le indicazioni specifiche contenute nelle singole schede, il rapporto tra la edificabilità consentita e le aree pubbliche e per verde privato è così fissato:

- a. per le aree di nuova previsione destinate a tessuto urbano:  
3 mc di volume realizzabile corrispondono a 5 mq di aree così destinate:
  - a.1. nel capoluogo, per un quarto a verde privato e per tre quarti ad area pubblica, quest'ultima da cedersi come all'art. 10,
  - a.2. nelle frazioni, per un quinto a verde privato e per quattro quinti ad area pubblica, quest'ultima da cedersi come all'art. 10,
- b. per le aree di nuova previsione destinate a tessuto produttivo:  
1 mq di Sul realizzabile corrisponde a 1 mq di aree pubbliche da cedersi come all'art. 10.
- c. per le aree a densità specifica di cui al comma 2.c, si applicano gli standard di cui all'art. 21 L.R. 56/77, in riferimento al solo incremento di carico urbanistico rispetto agli eventuali utilizzi preesistenti.

20.4 Le schede definiscono per ogni ambito:

- a. gli usi ammessi e gli usi prescritti, con le seguenti precisazioni per questi ultimi:

- a1 gli usi prescritti costituiscono un minimo inderogabile la cui realizzazione dovrà essere interamente prevista dallo strumento di attuazione;
- a2 ove previsto l'uso commerciale C1, ai fini del calcolo del volume consentito, si considera convenzionalmente 1 mq di Sul = 3 mc;
- a3 ove previsto l'uso ricettivo B1, al fine del miglioramento degli standard prestazionali del sistema ricettivo, per il calcolo dell'edificabilità ammessa, non si tiene conto delle parti destinate ad attrezzature congressuali, allo sport e al tempo libero, purché non eccedano il 40% della edificabilità ammessa.
- b. le aree pubbliche dell'ambito, che comprendono le aree destinate alla urbanizzazione secondaria, i parcheggi e le strade di PRG la cui realizzazione non è posta a carico dell'intervento, in quanto ritenute non essenziali alla funzionalità dell'ambito; il sedime di tali strade sarà comunque ceduto gratuitamente al Comune, che provvederà alla realizzazione delle opere pubbliche secondo la propria programmazione;
- c. la viabilità di progetto posta a carico dell'intervento da attuarsi all'interno dell'ambito e le quote di pertinenza delle diverse ZC e subZC;
- d. la viabilità di progetto posta a carico delle singole ZC e subZC e le relative quote di pertinenza;
- e. la localizzazione degli spazi di verde privato da realizzare come all'art. 11.14;
- f. l'articolazione delle ZC in sub ZC per l'attuazione degli interventi come consentiti al successivo comma 5;
- g. gli indici territoriali di ambito e delle aree a densità specifica;
- h. i volumi e le superfici utili realizzabili nelle ZC;
- i. le quote minime di edilizia residenziale pubblica da realizzare in particolari ambiti sulla base dei programmi pubblici del settore;
- j. le prescrizioni morfologiche e quelle tipologiche per la qualità edilizia e degli spazi pubblici;
- k. le modalità prescritte e gli stralci ammissibili di intervento.

20.5 Gli interventi definiti dalle schede si attuano con le seguenti modalità:

- a. Intervento esteso all'intero ambito:
  - a.1 attraverso strumento urbanistico esecutivo, nel rispetto delle regole di cui ai commi 2, 3, 4 e 6 del presente articolo, degli indici stabiliti nella scheda d'ambito, anche con lievi modifiche del disegno urbanistico definito dal P.R.G., e dalla scheda stessa, ma ferma restandone l'impostazione progettuale generale, i volumi, le superfici utili e le densità massime complessive fissati da essa;
  - a.2 attraverso strumento urbanistico esecutivo, con il quale è consentito ridefinire in tutto o in parte la localizzazione delle aree a servizi, dei tracciati viari interni al perimetro del SUE, delle zone di concentrazione, ferme restando le destinazioni d'uso e le quantità derivanti dall'applicazione degli indici, per quanto concerne sia l'edificazione, sia gli standard, nonché le prescrizioni morfologiche e tipologiche fissate dalla scheda stessa; in tal caso l'assetto planimetrico definito dalla scheda non è prescrittivo;
- b. Intervento esteso ad una intera o a più ZC, secondo le modalità di intervento prescritte dalla scheda:



- b.1 sono consentiti parziali perfezionamenti delle aree per opere di urbanizzazione primaria a servizio della ZC, fermi restando i punti di connessione delle reti con le aree esterne alla ZC;
- b.2 nel caso in cui siano previste opere di urbanizzazione a servizio dell'ambito, l'intervento è consentito a condizione che sia predisposto dal Comune, o assunto dallo stesso su proposta privata, il relativo progetto esecutivo, e definita la quota a carico della ZC in termini di costo e di garanzia.
- c. Intervento circoscritto a una parte dell'ambito in difformità dalla configurazione planimetrica della scheda:  
attraverso SUE limitato al comparto dell'intervento in oggetto, redatto sulla base di un progetto generale di coordinamento esteso all'intero ambito, che individui tutti i comparti e predefinisca le urbanizzazioni di carattere generale e gli standard che interessano l'intera area; i successivi interventi sugli altri comparti dovranno uniformarsi al progetto generale di coordinamento o, in alternativa, modificarne i contenuti con analogo strumento circoscritto alle parti non ancora realizzate; il progetto generale di coordinamento e il SUE dovranno rispettare le seguenti condizioni:
  - dovrà essere garantito un assetto organico dell'intero ambito;
  - i singoli comparti dovranno risultare autonomi e funzionali, per quanto concerne sia la fruibilità e la funzionalità delle opere di urbanizzazione primaria, sia la dotazione degli standard;
  - gli indici di edificabilità e i parametri relativi agli standard indicati dalla scheda dovranno essere verificati sia sull'intero ambito, sia sui singoli comparti che lo compongono;
  - dovranno essere rispettate le destinazioni d'uso, nonché le prescrizioni morfologiche e tipologiche fissate dalla scheda stessa.
- d. Intervento limitato ad una singola subZC:  
attraverso IEU, è consentito alle seguenti condizioni:
  - sia predisposto da parte del Comune, o assunto dallo stesso su proposta privata, il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria a servizio della intera ZC di appartenenza e, ove previste, di quelle a servizio dell'ambito;
  - sia definito, in riferimento a tale progetto esecutivo, il costo della quota di tali opere a carico della subZC richiedente, in base alle percentuali di pertinenza fissate dalla Scheda e le relative garanzie;
  - sia garantita, anche attraverso congruagli sugli oneri dovuti o con monetizzazione, in caso di realizzazione da parte del Comune, la compiuta dotazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie agli edifici previsti nella subZC e siano messe a disposizione le relative aree.
- e. In caso di intervento esteso a più subZC o a più ZC, sono consentite:
  - modifiche delle quote di cui all'art.20.4 lettere c, d,
  - ridistribuzioni di volume o di superficie utile nei limiti del 20% giustificati da ragioni di diversificazione tipologica e dal miglioramento del risultato progettuale.

In ogni caso, il dimensionamento degli interventi in termini di volume e di superfici utili, nonché degli standard, indicato nelle schede è da intendersi come meramente indicativo, in quanto l'edificabilità e il dimensionamento degli standard deve essere definito mediante l'applicazione degli indici alla superficie territoriale, determinata catastalmente o, in alternativa, attraverso la misurazione dei terreni in fase di rilievo.

È da intendersi invece vincolante l'incidenza delle singole ZC e subZC, espressa in termini percentuali sul totale, qualora gli interventi vengano attuati in conformità alle modalità prescritte dalle schede.

20.6 Gli interventi attuati secondo le modalità di intervento prescritte dalle schede dovranno:

- a. rispettare gli indici e i parametri stabiliti dalle presenti Norme e dalla specifica scheda, nonché gli eventuali vincoli di tutela indicati dalle tavole di PRG;
- b. realizzare le opere di urbanizzazione primaria U1, ivi compresi i parcheggi pubblici di norma a servizio della ZC o, nella quota riferita alla ZC stabilita dalla Scheda, in caso di intervento per subZC **come da interpretazione autentica approvata con D.C.C. n. 38 del 15.05.2014;**
- c. realizzare la viabilità di progetto a carico dell'ambito prevista dal PRG e ogni altra opera a rete necessaria per l'allacciamento ai pubblici servizi; nella quota riferita all'ambito, per Zc o subZc, dalla citata Scheda;
- d. cedere le aree come fissato al comma 3, corrispondenti alla intera quota di edificabilità consentita, all'interno dell'ambito in quanto previste e, ove non previste o previste in misura insufficiente da reperire come stabilito nella scheda di ambito.

20.7. Le aree oggetto delle schede di ambito di cui all'allegato 2 contrassegnate con la lettera S, interessano interventi del PRUSST, dei PEEP in esso contenuti e di comparti a destinazione particolare e non sono disciplinate dai criteri di cui ai precedenti commi, fatto salvo il rispetto di quanto stabilito al precedente comma 3.c e alla lettera a del precedente comma 4, ma sono soggette, oltreché alle disposizioni generali delle presenti norme, a quelle stabilite nella scheda specifica.

**Art. 20bis - Aree interessate dalle previsioni dei Criteri di Pianificazione Commerciale approvati con DCC n. 55/2010 coerentemente alle indicazioni del PUC approvato con delibera C.C. n° 40 del 19 luglio 2010**

*20bis.1.* Nelle aree riconosciute come "Addensamento extraurbano arteriale A5" di cui ai vigenti "Criteri" per l'insediamento delle attività commerciali, nel rispetto delle tabelle ivi contenute, si applicano le disposizioni stabilite al capo 1 del Titolo III per gli specifici ambiti che sono integrate e, ove in contrasto, sostituite da quelle di cui al presente articolo.

*20bis.2.* Nelle aree soggette alle presenti norme, che sono individuate e definite nelle tavole di piano come:

- aree commerciali esistenti confermate,
- aree trasformabili da uso produttivo ad uso commerciale,
- aree insediabili con attività commerciali,

oltre alle destinazioni stabilite dagli artt. 16 e 17, è consentito anche l'uso commerciale di tipo non alimentare nei limiti previsti dai criteri di pianificazione commerciale vigenti e nel rispetto delle disposizioni dei commi che seguono, fatte salve le disposizioni in merito agli esercizi di vicinato, contenute nei Criteri per il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale e per il rilascio delle autorizzazioni all'esercizio del commercio al dettaglio su

aree private approvati con la deliberazione del Consiglio Comunale n° 55 del 28/10/2010, per i quali la tipologia alimentare è comunque consentita.

*20bis.3.* L'uso commerciale può essere realizzato in alternativa a quello produttivo, per cui le aree utilizzate per la destinazione commerciale in applicazione dell'indice di cui al comma che segue non esprimono un'ulteriore diversa capacità edificatoria e possono essere utilizzate solo come area di sedime delle nuove superfici utili commerciali e, per il resto, come aree pertinenziali o aree standard in base al progetto di intervento ai sensi di norma.

*20bis.4.* Per la realizzazione degli interventi ad uso commerciale si applicano gli indici e il parametro di conversione che seguono:

- a- gli indici da applicare per il dimensionamento delle attività commerciali, da applicare sulle aree di cui al comma 2, sono i seguenti:
  - a1 –  $U_f = 0,25 \text{ mq/mq}$
  - a2 –  $S_v/S_{ul} = 2/3$dove  $S_v$  è la superficie di vendita così come definita all'art. 5, commi da 1 a 9 dell'Allegato A alla DGR n° 563-13414/99 come modificato ed integrato dalla DCR n°347-42510/2003 e dalla DCR n°59-10831/2006” – comma 5, punto a)
- b- il parametro di conversione da applicare sulle aree di cui al comma 2 è pari a:  
 $1 \text{ mq di } S_{ul} \text{ produttiva} = \frac{1}{4} \text{ di } S_{ul} \text{ commerciale.}$

*20bis.5.* Nelle aree di nuovo impianto (ambiti A40, U41 e A42) valgono le seguenti disposizioni:

- a. la realizzazione di superfici commerciali in alternativa a quelle produttive non incide sul rapporto tra l'edificabilità consentita e le aree pubbliche che rimane regolamentato alle lettere b) e c) dell'art. 20.2.
- b. le aree insediabili con attività commerciali di nuovo impianto costituiscono individuazione della localizzazione delle nuove attività commerciali e la loro superficie corrisponde alla corretta dimensione per la funzionalità di tali attività. Esse aree non sono pertanto produttrici di tale destinazione, ma luogo di atterraggio di una capacità edificatoria commerciale pertinente l'intero ambito la quale, così come quella produttiva appartiene all'intero ambito che, oltre che le aree di atterraggio, coinvolge anche quelle a destinazione pubblica.

*20bis.6.* La realizzazione di nuove superfici commerciali comporta, in aggiunta agli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di legge, l'assunzione degli oneri indotti dal carico urbanistico specifico derivante da tali superfici, consistenti nella realizzazione delle opere individuate come “viabilità a carico degli interventi di trasformazione”.

*20bis.7.* Tali opere saranno quantificate e realizzate sulla base di progetti redatti come all'art. 20.5 secondo priorità che l'Amministrazione Comunale stabilirà tenendo conto dell'ordine delle richieste di trasformazione presentate sia per intervento edilizio diretto sia attraverso Strumento Urbanistico Attuativo.

20bis.8. La realizzazione degli interventi commerciali sarà subordinata al rispetto delle prescrizioni di ordine ambientale, definite nel processo di verifica di assoggettabilità alla VAS dell'aggiornamento al Piano del Commercio, conclusosi con determina dirigenziale di esclusione n. 52 del 29.07.2010.

20bis.9. E' ammesso il trasferimento della capacità edificatoria commerciale tra le diverse aree di cui al comma 2 nel rispetto delle disposizioni che seguono:

- I. Le aree di decollo e di atterraggio della capacità edificatoria commerciale sono le seguenti:
  - a – le aree già in tutto o in parte insediate, sia commerciali esistenti confermate, sia trasformabili dall'uso produttivo a quello commerciale,
  - b – le aree dei nuovi ambiti produttivi A40, U41, A42 limitatamente a quelle individuate come insediabili con attività commerciali di nuovo impianto.
- II. Le capacità edificatorie commerciali possono essere così trasferite:
  - nelle aree “a”
    - fino al 20% della SUL complessiva ammessa nell'area di atterraggio, con un minimo comunque consentito pari a mq 2000 di Sul, di cui massimo a mq 1.333 di Sv, e con i limiti di cui al punto IV
    - fino al 100% della SUL complessiva ammessa nell'area di decollo fermo restando che la capacità edificatoria per le aree edificate è quella derivante dall'applicazione dell'indice assegnato dal comma 4 e non quella esistente, anche se superiore.
  - nelle aree “b”
    - come in a) per atterraggio
    - fino al 20% in decollo
- III. Le aree di decollo, calcolate per la parte corrispondente, con l'indice di norma, alla capacità edificatoria trasferita, rimangono prive di edificabilità e possono pertanto essere destinate ad area di pertinenza o ad area per standard pubblici.
- IV. Nelle aree di atterraggio dovrà comunque essere garantita, in base alle disposizioni stabilite dalla Legge Urbanistica Regionale ed ai vigenti “Criteri” per l'insediamento delle attività commerciali, la maggior dotazione di aree e opere pubbliche corrispondenti alla nuova capacità edificatoria che vi è stata trasferita.

### **CAPO III - AREE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO**

#### **Art. 21 - Caratteristiche delle aree e delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico e relativi rispetti**

##### *21.1. Viabilità veicolare, ciclabile e pedonale e rispetti stradali e ferroviari*

a. Le caratteristiche minime della viabilità, da applicare a tutti i nuovi tratti stradali interni o tangenti agli ambiti U, A, T, S, salvo maggiori prescrizioni delle tavole di piano, sono stabiliti per i diversi tipi come segue:

tipo	sezione minima (m.)			
	veicolare (1)	pedonale	ciclabile (2)	alberature (2)
primaria	7.50	1.50x2	2.50	4.00
secondaria	7.00	1.50x2	2.50	4.00
locale	7.00	1.50x2	2.50	2.00
interna	6.00	1.50x2	2.50	2.00
interna(sensounico)	5.00	1.50		

- 1) in ogni caso m. 8.00 nel tessuto produttivo
  - 2) ove prescritto dalle tavole di Piano e/o da SUE o IEU.
- b. Gli interventi sulla viabilità esistente devono tendere a realizzare le caratteristiche del comma 1, anche con arretramento di edifici e manufatti preesistenti, nei limiti imposti da ogni altra disposizione di piano (allineamenti, prescrizione di tipo di intervento, ecc.).
- c. Le tavole di Piano prevedono i percorsi ciclabili da realizzare di norma in sede propria separata e, ove le preesistenze lo impongano, in sede affiancata e/o regolamentata.
- d. La realizzazione di nuove strade a servizio di più edifici dovrà prevederne la destinazione pubblica o di uso pubblico.
- e. Non sono ammessi interventi sulla viabilità indicata dalle tavole di Piano che ne impediscano o limitino in alcun modo la percorribilità.
- f. I nuovi accessi carrai, dovranno essere arretrati di almeno ml. 5 dal filo esterno del marciapiede e, in mancanza di questo, dal ciglio stradale, salvo eventuale applicazione di quanto previsto dall'art. 36 del D.P.R. 16.9.1996 n. 610.
- g. Le caratteristiche stradali negli ambiti R sono stabilite dal nuovo Codice della Strada.
- h. Fermo restando ogni altra disposizione del Codice Stradale per le caratteristiche stradali, degli accessi e distanze tra gli stessi, rispetti, le tavole di piano individuano i rispetti stradali negli ambiti rurali per le strade di categoria A, B, C, F, con le seguenti precisazioni:

- deve essere applicato un rispetto non inferiore a ml 10.00, ancorché non rappresentano nelle tavole di piano, per tutte le strade vicinali esistenti nel territorio comunale;
- per gli edifici esistenti all'interno dei rispetti stradali si applica quanto stabilito al comma 12 dell'art. 27 della L.R. 56/77.
- l'utilizzazione di aree interne ai rispetti stradali per impianti di distribuzione carburanti è regolamentata dalla pianificazione comunale del settore, con la precisazione che in tali aree potranno essere realizzate esclusivamente le pompe di erogazione, le relative pensiline e la sistemazione di accesso, mentre ogni altra edificazione connessa all'impianto dovrà essere realizzata oltre il limite del rispetto stradale.

i. I rispetti ferroviari sono fissati in m. 30 dal primo binario ed elevati a m. 60, limitatamente ai tessuti urbani e alle aree per attrezzature, per le linee di Alta Capacità, fermi restando i divieti e le eccezioni previste dal D.P.R. 11.7.1980 n. 753; tali rispetti, ove siano previsti a protezione di linee per le quali il piano prevede la destinazione ad altri usi pubblici, sono operanti fino al momento della dismissione delle linee stesse, dopo la quale si intendono abrogati senza che ciò comporti variante al piano.

l. Nelle aree di rispetto inedificabili delle infrastrutture o dei corsi d'acqua individuate dalle tavole di piano sono ammesse soltanto la manutenzione degli edifici esistenti, sistemazioni cortilizie e a verde.

m. L'esatto posizionamento e la realizzazione della nuova strada di collegamento tra la tangenziale sud e la frazione di Torrione Quartara è subordinata alla entrata in vigore del Piano Paesistico Provinciale e il relativo progetto dovrà tenere conto di ogni disposizione stabilita dallo stesso Piano nonché individuare l'esatta localizzazione all'interno dell'area indicata nelle tavole del piano. Su tale area è vietata qualsiasi costruzione sin tanto che non sarà determinato il posizionamento della strada di collegamento.

Le tavole rappresentano come viabilità esistente sia la viabilità pubblica che privata. La classificazione non ne modifica il regime giuridico.

## *21.2. Parcheggi*

a. Si considera l'ingombro di un posto auto, comprensivo dello spazio di sosta e di manovra pari a mq 26, per i parcheggi a raso e pari a mq 28 in strutture pluripiano o interrate.

b. Il singolo spazio di sosta non può essere inferiore a m 2.50 x 5.00.

c. I parcheggi sono di norma realizzati in sede propria, fatta eccezione per le strade interne ove sono consentiti anche in adiacenza alla rete stradale.

d. Le aree a parcheggio devono essere sistemate a verde con almeno una essenza arborea ogni due posti macchina e con siepi arbustive di bordo o di separazione di settori.

e. Ove l'Amministrazione Comunale lo ritenga ammissibile in relazione alla accessibilità e alla sicurezza, è consentita la realizzazione di parcheggi nelle aree sottostanti spazi pubblici.

### *21.3. Spazi pubblici e spazi privati ad essi prospicienti*

a. I nuovi spazi pubblici e la sistemazione di quelli esistenti devono essere realizzati con caratteristiche tecniche e di materiali finalizzati a diversificare ed evidenziare le diverse funzioni assegnate (mobilità e sosta veicolare, pedonale, ciclabile, ecc.) con particolare attenzione alla segnalazione dei luoghi centrali, degli elementi culturali e storici e dei relativi percorsi ed accessi.

b. Gli spazi privati che affacciano su spazi pubblici devono essere compiutamente sistemati e attrezzati con alberature e con siepi arbustive.

c. Le recinzioni verso gli spazi pubblici e la viabilità saranno realizzate , con materiali e caratteristiche coerenti al contesto, con cancellata a orditura semplice su muretto di base (intonacato e convenientemente tinteggiato, oppure rifinito a vista in modo compiuto, di altezza non superiore a mt. 0,60), per un'altezza complessiva non superiore a ml. 2,20, e con siepe verso l'interno della proprietà.

d. L'area oggetto della Osservazione n° 1 al Progetto Preliminare di PRG, in assenza di alternative, potrà avere accesso dagli adiacenti spazi destinati a verde pubblico, le cui caratteristiche e configurazione saranno definite in sede di progettazione di tali spazi.

### *21.4. Parametri*

a. Fatte salve la potestà di deroga di cui all'art. 1.4 o diverse prescrizioni delle schede di cui all'art. 20, il piano si attua applicando all'area di intervento, sulla base della specifica destinazione ad essa assegnata dalle tavole di piano, i seguenti indici:

- per le aree destinate dalle tavole di piano agli usi C3.1, C3.2, C3.4, C3.7, C3.8, C3.9, C3.10, C3.11, C3.13, C3.17:  
UT = 1 mq/mq  
RC = 50%
- per le aree destinate dalle tavole di piano agli usi C3.3:  
RC = 1% per aree sistemate a parco e a giardino  
RC = 30% per aree attrezzate per lo sport, tale rapporto di copertura è ridotto al 10% dell'area per insediamenti compresi all'interno della SA34 PTROT.
- per le aree destinate dalle tavole di piano agli usi C3.5:  
RC = 0,1%

b. Le attrezzature di cui alla precedente lettera a, ammesse all'interno dei Mix funzionali dei tessuti urbani o produttivi, saranno realizzate applicando parametri e prescrizioni stabiliti per l'ambito in cui sono localizzate.

c. Alle aree classificate come parco urbano e comprensoriale, con esclusione di quelle del Bosco di Agognate, cui si rimanda all'art. 25.6.d, e di quelle comprese nell'ambito T7 che saranno acquisite come aree di mitigazione della linea TAV, è assegnato un indice virtuale Ut = 0,25 mq/mq, utilizzabile negli ambiti di cui agli artt. 18.2 e 18.3 ed in ogni altro ambito produttivo per cui le tavole di piano non prevedano la dotazione prescritta di aree standard o la prevedano in misura insufficiente, a fronte della loro cessione come standard ai sensi dell'art. 10.

### *21.5 Disposizioni particolari*

a. Le aree classificate dal piano come “verde pubblico e attrezzature di interesse comunale di progetto” sono utilizzate per gli usi pubblici definiti in base a programmi della Amministrazione Comunale in cui sia comunque verificata e garantita una dotazione di standard di verde pubblico non inferiore a mq 15/abitante teorico previsto dal piano.

a bis. Nelle aree di cui al precedente punto a, può essere consentito l’ampliamento degli impianti di cui ai punti E2 ed E4 dell’art. 13.2 dietro presentazione di atto d’obbligo unilaterale alla demolizione di tali impianti, senza alcun onere sul costo dell’area, all’atto della acquisizione per la realizzazione della attrezzatura pubblica

b. Gli utilizzi preesistenti e riconosciuti impropri secondo le definizioni dell’art. 13.5 ammessi dal PRG '80 ma diversi da quelli prescritti dal Piano possono essere mantenuti nella loro attuale destinazione d’uso con categorie d’intervento ammesse fino alla Ristrutturazione Edilizia. E’ inoltre consentito il recupero e il riutilizzo di superfici e volumi accessori esistenti, legittimamente assentiti, anche aperti, per le destinazioni in atto o per quelle proprie delle rispettive aree d’insediamento.

c. Le aree destinate dal piano a “verde attrezzato per lo sport, private di uso pubblico” dovranno destinare almeno il 40% dell’area di intervento a sistemazioni arboree ed arbustive.

d. Le aree destinate dal piano ad “attrezzature militari”, in caso di dismissione, potranno essere destinate ad altri usi pubblici in base a programmi della Amministrazione Comunale.

e. Le aree destinate dal piano ad “aree per sosta nomadi” possono essere interessate da interventi per la dotazione delle opere urbanizzative e dei servizi necessari allo stazionamento di abitazioni mobili o amovibili. Tali aree, in caso di dismissione, possono essere destinate ad altri usi pubblici in base a programmi della Amministrazione Comunale.

f. In adeguamento alla D.G.R. 8 febbraio 2010 n. 85-13268 nelle aree destinate dal Piano a C3.2 e C3.3 è ammessa, a corredo della destinazione principale e a questa strettamente funzionale, la localizzazione delle attività C1.4 dell’art. 13 delle presenti norme.

g. In adeguamento alla D.C.R. 191-43016 del 20 novembre 2012, nelle aree destinate dal Piano agli usi C3.2 e C3.3, come definiti all’art. 13 delle presenti norme, è ammessa, a corredo della destinazione principale e a questa strettamente funzionale, la localizzazione delle attività C1.2, commercio al minuto non alimentare, nel rispetto dei criteri di pianificazione commerciale vigenti, e comunque non oltre il 30% della SUL definita per gli usi prevalenti del c3.2, ovvero della SC definita per gli usi prevalenti del C3.3.

h. Oltre alla destinazione specifica assegnata alla tavola di Piano P4.36, e dagli indici previsti dalla precedente lettera a) dell’art. 21.4 – parametri, per la palazzina a uffici del deposito della società di autotrasporti SUN di Via Pietro Generali è ammessa la destinazione d’uso terziaria di cui agli usi C2 dell’art. 13.2.

i. Oltre alla destinazione specifica assegnata dalla tavola di Piano P4.20, e dagli indici previsti dalla precedente lettera a) dell’art.21.4 – parametri, nella palazzina denominata Club House



del Centro Sportivo del Terdoppio sono ammesse le destinazioni d'uso a servizi di interesse sovracomunale di cui agli usi C3.10 e quelle al punto C3.2 dell'art.13.2.

#### *21.6 Localizzazione degli impianti ricetrasmittenti*

Gli impianti per la telefonia e i ripetitori radio-televisivi possono essere ubicati nel territorio comunale in quanto previsti dagli specifici piani di localizzazione approvati dalla Amministrazione Comunale e nel rispetto delle disposizioni ivi stabilite.

I piani di localizzazione, che saranno aggiornati periodicamente, prevedranno la ubicazione di tali impianti, di norma su aree di proprietà pubblica (con la esclusione delle aree scolastiche, sanitarie ed assistenziali e di verde attrezzato per l'infanzia) e, in assenza di queste, anche su altre aree sempre comunque previo studio tecnico di settore per la validazione, in conformità ai requisiti imposti dalla applicazione del principio di minimizzazione e di qualità.

## **TITOLO IV      DISCIPLINA DI TUTELA E VALORIZZAZIONE AMBIENTALE, PAESISTICA E DEI BENI CULTURALI**

### **CAPO I      TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI SISTEMI DI BENI**

#### **Art. 22 - Procedure per la tutela dell'ambiente, del paesaggio e dei beni culturali**

22.1. Al fine di valorizzare i sistemi di beni ambientali e storico-documentari e per la salvaguardia dai rischi per la sicurezza e dall'inquinamento, il Piano definisce le seguenti procedure generali, i cui requisiti sono precisati negli articoli seguenti:

- a, le fasce di rispetto dei cimiteri, dei depuratori, dei pozzi e dei corsi d'acqua, con particolare riferimento a quanto previsto nelle Norme geologiche ed idrogeologiche, sono inedificabili, salvo le verifiche analitiche che possono dimostrare la cessazione dei motivi di salvaguardia, da valutarsi in sede di conferenza di servizi con la partecipazione dei soggetti responsabili della tutela caso per caso;
- b, negli ambiti Ca, riconosciuti come centri storici (del capoluogo e frazionali), gli interventi sottoposti a Piano di recupero, come stabilito all'art. 15.3, prima dell'approvazione, devono essere sottoposti al parere vincolante della Commissione regionale ex art. 40 della L.R. 56/1977 e s.m.i.;
- c, gli interventi di trasformazione permanente dello stato dei luoghi, nell'intorno di m.150 dalle sponde dei torrenti Terdoppio, Agogna e Arbogna, sono soggetti ad autorizzazione ex art.142 del D.Lgs. 42/2004, fatte salve le aree esplicitamente escluse dallo stesso articolo;
- d, sono soggetti alla autorizzazione di cui agli artt. 21 e segg. del D.Lgs. n° 42/2004 gli interventi:
  - di trasformazione di beni culturali vincolati ai sensi del citato D.Lgs;
  - di modificazione dello stato dei luoghi (quali la trasformazione, nuova realizzazione, ampliamento e rifacimento di infrastrutture viarie e di canali e le attività che interessano il sottosuolo, ivi comprese le modifiche derivanti da bonifiche agricole) da realizzare all'interno delle "aree di interesse archeologico" e nell'intorno di ml 100 "dai punti di interesse archeologico" e dalle "tracce di antichi assetti centuriati" individuati nelle tavole di piano.
- e, è richiesto parere all'autorità sanitaria competente per la verifica di compatibilità, preventiva agli interventi edilizi che conseguono o comportino modifiche dell'assetto produttivo, per:
  - le attività insalubri di prima e seconda classe ex DMSanità 4/10/1994 e s.m.i. limitatamente alle attività di cui alle tabelle C e alle fasi 'produzione' e 'deposito' per le tabelle B e C;
  - le attività esistenti non comprese nei Mix funzionali ammessi nell'ambito in cui sono localizzate,
  - attività idroesigenti, che danno luogo ad un consumo idrico annuo superiore a mc.100.000 per diretto impiego o per scambio termico o per pulizia,

f, le attività a rischio di incidente rilevante, sono soggette agli adempimenti e alle procedure di cui al D.Leg.vo 334/99 e alla verifica di compatibilità urbanistica di cui al D.M. 09.05.01.

g, per le attività estrattive negli ambiti Rb (fermo restando che negli altri ambiti non sono ammesse), o per le attività che interessano il sottosuolo non connesse con un'attività trasformatrice edilizia o infrastrutturale regolarmente autorizzata, asportando materiali o comunque avvicinandosi a meno di un metro alla quota dell'escursione media della prima falda freatica, è richiesta la congruenza con l'apposito piano di settore provinciale, nonché la relazione e le indagini previste dalle Norme Tecniche di Attuazione per la parte idro-geomorfologica. Non sono comunque consentite nuove attività estrattive sotto il livello di massima escursione della falda freatica; eventuali rinnovi di attività esistenti possono essere consentiti solo sulla base di appositi studi che escludano qualsiasi rischio di interferenza negativa sulla falda in pressione.

22.2. Le nuove opere edilizie pubbliche e private, devono essere corredate dalla relazione e dalle indagini previste dalle Norme Tecniche per la parte idro-geomorfologica, citate, in riferimento alle classi di idoneità.

a) In particolare, l'intervento di PRUSST 8.42 potrà essere attuato solo a seguito della realizzazione e del collaudo delle opere idrauliche di difesa previste dal PAI (scolmatore)", e comunque acquisito il parere di AIPO.

22.3. Ogni opera infrastrutturale o attività che comporti trivellazioni o asportazione di suolo o sottosuolo o nuova superficie coperta o impermeabilizzata per oltre 5000 mq, è subordinata, oltre che alla relazione ed indagini di cui al precedente comma 1g, alla positiva valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale di un approfondimento che riguarda il grado di esposizione degli eventuali acquiferi interessati e di un atto di impegno che riguarda l'attuazione dei dispositivi previsti per evitare l'inquinamento accidentale o sistematico delle acque superficiali e sotterranee o l'alterazione delle portate di falda che alimentano pozzi, fontanili, risorgive o aree umide.

22.4. Nella parte meridionale ed orientale del territorio comunale, compresa tra gli tracciato della tangenziale, il fiume Agogna e la roggia Mora, le procedure di valutazione della compatibilità ambientale di cui alla L.R. 40/98, si applicano a tutti i nuovi progetti riguardanti opere di cui agli allegati della L.R. citata, con soglia dimensionale ridotta del 50%, mentre in tutto il territorio degli ambiti rurali sono obbligatoriamente sottoposti alla fase di valutazione di impatto ambientale i progetti di cui al n° 28 dell'allegato B2 della citata legge regionale e di cui al n° 1 dell'allegato B3. In particolare nell'area del Parco Battaglia, soggetta a Piano Paesistico, devono essere sottoposti alla fase di valutazione di impatto ambientale tutti i progetti di cui agli allegati B1, B2, B3 della citata legge regionale.

22.4 bis. Nell'area delimitata da apposito perimetro corrispondente all'ambito SA26 del PTR Ovest Ticino, si applicano inoltre le disposizioni di cui all'art. 3 dell'Accordo di Programma, approvato con Deliberazione C.C. n° 18 del 29.03.2004.

22.4 *ter.* I progetti, urbanistici o edilizi unitari, negli ambiti attraversati o adiacenti la Roggia Mora dovranno esplicitare le modalità di riferimento agli indirizzi di cui all'ultimo comma della scheda SA 29 – Roggia Mora e nel rispetto dei criteri generali dell'art. 22 delle Norme del PTROT.

In particolare si introduce una fascia di arretramento dalle sponde del corso d'acqua pari a 10 metri dalla recinzione. Detta fascia di rispetto è destinata alla valorizzazione della Roggia Mora con progettazione coordinata con gli strumenti di pianificazione sovraordinati.

22.5. Tutte le trasformazioni urbanistico-edilizie consentite dal Piano e regolamentate dalle presenti norme devono rispettare le direttive di cui agli artt. 25, 26 e 27; a tal fine la relazione illustrativa dei progetti e/o piani di intervento deve documentare la congruenza con tali direttive.

22.6. Le tutele e le attenzioni di cui al presente titolo sono riportate in ogni certificato urbanistico riguardante gli immobili interessati e prevalgono sui parametri edificatori di ciascun ambito.

### **Art. 23 Tutela delle acque superficiali, delle falde e delle risorse sotterranee, Fasce di rispetto**

23.1. La disciplina di tutela delle acque e delle risorse sotterranee, di cui al presente articolo, è funzionale al mantenimento dall'equilibrio tra le condizioni delle risorse primarie e il livello del loro utilizzo.

Gli eventuali aggiornamenti o perfezionamenti delle fasce di rispetto che si rendessero necessari saranno introdotti con apposita Variante di PRGC.

23.2. Per la tutela della qualità delle acque superficiali tutti gli scarichi industriali e civili, nonché quelli derivanti da allevamenti o attività di trasformazione di prodotti agricoli devono risultare adeguati ai requisiti richiesti dalle leggi vigenti in materia per l'immissione nelle fognature e acque pubbliche.

23.3. Per i pozzi di captazione delle acque potabili, individuati nelle tavole di Piano, devono essere osservate le prescrizioni e le attenzioni di cui alle Norme Tecniche di Attuazione a corredo degli elaborati idro-geomorfologici (Art.39).

23.4 Nel raggio di mt.50 dalla testa dei fontanili, come identificati in cartografia, dove è istituito il vincolo di inedificabilità assoluta; la fascia di rispetto della testata del fontanile è costituita dal raggio di mt. 50, la fascia di rispetto dell'asta del fontanile è fissata in mt.10, misurata dal ciglio superiore e per una lunghezza di mt.50. In tali fasce, oltre alle disposizioni di legge si applicano le disposizioni di cui all'art. 19 delle N.G. del PTROT, sono inoltre esclusi i seguenti interventi ed attività:

- a, scarichi di acque di rifiuto civili, agricole o industriali, anche a valle di impianti di depurazione,
- b, laghi di accumulo di liquami zootecnici,

- c, discariche per lo smaltimento di rifiuti di qualsiasi genere non inerti o attività di rottamazione e di servizio per automezzi compresi i distributori di carburante),
- d, interrimento, interruzione o deviazione delle falde acquifere sotterranee,
- e, interrimento di serbatoi o camere per lo stoccaggio di materiali di qualsiasi genere se non muniti dei requisiti di cui alle lettere a) e b) comma 2 art.7 DMAmbiente 246/1999.

23.4 bis. Le fasce di rispetto dei corsi d'acqua di cui all'art. 29 della L.R. 56/77 e s.m.i. sono vigenti anche in difformità di rappresentazione cartografica. Sono fatte salve, anche in difformità di rappresentazione cartografica, le fasce di rispetto per la coltivazione del riso, prescritte dal DPR 3 marzo 1970, n. 1410 "Approvazione regolamento speciale per la coltivazione di riso nella provincia di Novara".

23.5. In presenza di fasce di rispetto che precludano parzialmente l'edificabilità, è consentita, subordinatamente alla redazione di SUE, la realizzazione, sulle aree rimanenti, di edifici con altezze maggiori di 3,00 ml. rispetto a quelle previste dalle presenti Norme.

#### **Art. 24 Tutela dai rischi e dai disagi derivanti da calamità naturali o da attività produttive, agricole o infrastrutturali**

24.1. Per la tutela dai rischi di esondazione anche in conformità alle disposizioni del Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico approvato dalla Autorità di Bacino del fiume Po, le aree circostanti i torrenti Agogna e Terdoppio sono sottoposte alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione a corredo degli elaborati idro-geomorfologici di cui all'art. 2.1 delle presenti norme.

24.2. Non è ammesso l'insediamento di nuove attività classificate e rischio di incidenti rilevanti ai sensi del D.Leg.vo 334/1999. Per le attività a rischio di incidenti rilevanti esistenti, sono ammessi interventi, ai sensi e con le procedure di cui al citato Decreto, soltanto in quanto costituiscono diminuzione delle condizioni di rischio esistenti.

24.3. Gli interventi da realizzare all'interno delle distanze di danno di cui alla tav. A18 del Piano sono ammissibili previa verifica della compatibilità territoriale ivi definita.

24.4. Le seguenti attività produttive di rumore, odori o polveri, legate a processi di attività industriali o agricole devono rispettare i seguenti criteri di localizzazione:

	distanza da ambiti di tipo c, A, U, T, S	distanza da abitazioni ubicate in altri ambiti (*)
allevamenti con SUL fino a mq 3.000	100 m.	50 m.
allevamenti con SUL sup. a mq 3.000	200 m.	100 m.
discariche attive e impianti di smaltimento rifiuti	200 m.	100 m.

(\*) la norma non si applica per le unità abitative al servizio delle attività aziendali

24.5. Per le attività con le caratteristiche di cui al comma precedente, esistenti e non rispettose del requisito di distanza, l'AC può predisporre piani di rilocalizzazione agevolati, anche utilizzando le procedure di cui all'art.53 della L.R.56/1977 e s.m.i.; in ogni caso i nuovi edifici residenziali E1 o connessi agli usi di tipo D sono consentiti solo se localizzati alla distanza di cui al comma 3 dalle attività esistenti come sopra definite.

24.6. Sono stabilite le seguenti fasce di rispetto da attrezzature o infrastrutture, oltre a quelle stabilite dalle tavole di piano:

da cimiteri	m.150	salvo minori distanze consentite nei casi e con le procedure di legge; sono comunque ammessi gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d dell'art.3 Tuedilizia (DPR380/2001) rimanendo fermo che, in caso di ristrutturazione, la eventuale ricostruzione è ammessa solo ove non diminuisca la distanza esistente
da elettrodotti o altri impianti generatori di inquinamento elettromagnetico:		come da DPCM 23.4.92 e successive discipline statali, regionali o da regolamento comunale
da metanodotti		come stabilito da azienda competente per singole tratte
da impianti di depurazione di acque reflue civili o industriali	m.100	solo per edifici che comportino la presenza permanente di persone e salvo i casi di inferiore distanza indicati per impianti esistenti in tavola di Piano

24.7. La coltivazione del riso è ammessa con le limitazioni e le distanze previste dagli aggregati di abitazione, dai cimiteri, dalle aree ed attrezzature di servizio e dalle case sparse secondi il regolamento provinciale vigente. La distanza delle coltivazioni risicole dai punti di captazione delle acque destinate ad uso potabile è consentita con le limitazioni previste dal Regolamento Regionale "Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano" (L.R. 29.10.2000 n. 61).

## **Art. 25 Valorizzazione e recupero del paesaggio periurbano e dei siti di interesse storicoculturale**

25.1. A tutela e a valorizzazione del ruolo di struttura della rete ecologica della pianura agricola, il corredo vegetale delle fasce fluviali, dei canali dei percorsi e dei fontanili è da mantenere e da implementare nell'ambito degli interventi di cui all'art.19, con localizzazione prioritaria nelle aree indicate nelle tavole di piano, anche attraverso piani di insieme e con le seguenti precisazioni:

- a, la vegetazione esistente lungo le fasce fluviali va completata con essenze autoctone prevalentemente d'alto fusto, per ampiezze che facciano riferimento almeno a quanto

- indicato nelle tavole di Piano, con formazione di zone umide e distanziati accessi pedonali al greto fluviale e attrezzature minime per la fruizione naturalistica (capanni per osservazione, punti sosta);
- b, la vegetazione esistente presso i fontanili, va integrata (o impiantata nuovamente) con essenze autoctone d'alto fusto in un'area di raggio di almeno 20 m. dal ciglio superiore e di 10 m. lungo l'asta per almeno 100 metri a valle, con formazione di zone umide;
  - c, l'arredo arboreo lungo i canali, va completato (o impiantato nuovamente) con essenze tradizionali ordinate in alberate e siepi per le strade che li costeggiano e in fasce naturalizzate per i tratti non arginati;
  - d, le connessioni di vegetazione d'alto fusto o di siepi perenni di altezza almeno m.1,50 tra gli elementi di cui ai punti precedenti, le zone forestate e quelle a parco urbano o privato, vanno ripristinate lungo i percorsi storici e i principali fossi e tratturi che attraversano il paesaggio agrario;
  - e, le “zone coperte da vegetazione” e il sistema di “siepi e filari alberati” individuati nelle tavole di piano costituiscono indicazione per la localizzazione degli interventi di cui ai precedenti punti, che dovrà essere realizzata nel rispetto delle seguenti disposizioni:
    - gli interventi dovranno rispettare le continuità indicate dal piano, limitando le interruzioni agli spazi strettamente necessari alla accessibilità e, comunque per dimensioni non superiori a ml 10,00;
    - è consentito il perfezionamento del disegno di piano, con parziali spostamenti, mantenendo comunque o aumentando le dimensioni complessive e non riducendo al di sotto di ml 50,00, o previste dal piano se inferiori, le profondità delle fasce delle “zone coperte da vegetazione”;
    - in caso di SUE, può essere prevista una parziale riconfigurazione delle indicazioni di piano sempre nel rispetto dello schema generale delle continuità delle aree e dei sistemi e mantenendo comunque o aumentando le dimensioni complessive.
  - e bis. all'interno delle zone e sistemi di cui alla precedente lettera e, il piano individua i "boschi esistenti" per i quali si applicano le disposizioni di cui all'art. 20 delle N.G. del PTROT, allegato al presente Titolo IV, e quelle di cui all'art. 22.1 lettera d".
  - f, nella progettazione di nuove strade e negli interventi di adeguamento della rete esistente, devono essere previsti manufatti di attraversamento per superare le barriere di separazione e ricomporre le continuità biologica del territorio.
  - g, gli interventi di cui al presente comma dovranno essere rivolti, in via prioritaria, alla realizzazione della rete ecologica provinciale, così come individuata dal PTCP e assunta dal PRG.
- 25.2. Per aumentare la biomassa complessiva dell'area e diminuire il carico inquinante sul suolo, il Piano promuove, anche attraverso gli incentivi di cui all'art.19 commi 2 e 5:
- a, la formazione e il mantenimento di impianti a bosco d'alto fusto, per fasce di spessore di almeno m.100 e di dimensione minima 2 ettari, da localizzare prioritariamente nelle aree indicate nelle tavole di Piano, con essenze diversificate e seriali, tecniche e sesti d'impianto indicati dall'AC e con impegno da parte del proponente di manutenzione e sostituzione almeno decennale di quelle morte;

- b, la modifica delle coltivazioni intensive, in altre coltivazioni adatte alla formazione del paesaggio agrario tradizionale di cui al comma precedente, da localizzare prevalentemente negli ambiti Ra e nella parte di territorio di cui all'art. 22.4.

25.3. Sino all'approvazione di piani di sviluppo agricoli orientati agli obiettivi indicati ai primi due commi, negli ambiti Ra e nella parte di territorio di cui all'art. 22.4, non sono ammessi movimenti di terra o nuove infrastrutture idrauliche o viarie che consentano impianti di risaia ulteriori a quelli esistenti o conversioni da risaia a impianti a soia o maidicoli.

25.4. Per la fruizione e la valorizzazione del ruolo di testimonianza storicoculturale e antropologica del paesaggio agrario tradizionale della pianura novarese, oltre agli elementi di cui al comma 1 precedente sono da mantenere e qualificare, nell'ambito degli interventi di cui all'art.19 e della realizzazione di opere pubbliche:

- a, le visuali residue sul paesaggio agrario tradizionale, con particolare riferimento a quelle che si possono godere nell'intorno dei centri e delle cascate più importanti e dalle strade principali di ingresso alla città, anche con interventi di nuova formazione di quinte di verde a schermo di trasformazioni recenti e di ripristino del sistema di segni del paesaggio tradizionale;
- b, le visuali e la fruizione del paesaggio insediato nelle immediate vicinanze della città, con formazione di quinte, salvaguardia delle relazioni visive tra gli elementi di valore urbani (ingressi, bordi, visuali sull'area del centro storico) e rurali (fasce alberate, canali, cascate);
- c, le visuali e la fruizione del paesaggio insediato nell'intorno dei centri rurali e delle cascate di maggiore importanza, con formazione di quinte alberate e di viali di ingresso lungo i percorsi storici o i canali. In particolare non potranno essere realizzate nuove edificazioni nell'area compresa tra la cascina Isarno, la linea ferroviaria per Domodossola e la prevista tangenziale Nord al fine di non compromettere le visuali e la fruizione del paesaggio insediato nell'interno della cascina storica.

25.5. Gli interventi di cui al comma 4, con particolare riferimento a quelli di iniziativa pubblica, devono essere coordinati tra gli enti (Comune, Provincia, Regione) che esercitano la tutela sul paesaggio, attraverso piani redatti di concerto, nei quali sono disciplinati zona per zona gli usi ammessi, compresi quelli relativi alla coltivazione del suolo, le tipologie di impianto arboreo, la cartellonistica e le altre attrezzature che disturbano la fruizione, e sono previste le misure operative per mitigare l'impatto dell'inserimento delle infrastrutture (nuove o preesistenti). In particolare l'area del Parco della Battaglia tutelata ai sensi del D.Leg. 42/2004 è sottoposta a Piano Paesistico di competenza Provinciale, da redigere anche sulla scorta delle indagini già svolte, in cui, oltre a specificare i caratteri degli interventi di nuova costruzione consentiti dal piano e quelli di risanamento e riqualificazione del patrimonio esistente necessari per la salvaguardia della memoria storica, vanno identificati gli utilizzi ed i criteri di gestione operativi necessari per consentire la realizzazione e il mantenimento dell'assetto risanato dell'area, differenziati per le diverse parti costituenti il parco stesso.

25.6. Per la tutela e la valorizzazione dei percorsi storici, lungo i canali e di accessibilità ciclopedonale (o veicolare a bassa velocità) delle aree a parco urbano e comprensoriale individuati nelle tavole di Piano:



- a, non sono ammessi interventi edilizi, infrastrutturali o di limitazione del transito, che alterino o che interrompano la continuità dei tracciati individuati, senza la predisposizione di opportune e funzionali sistemazioni alternative;
- b, nell'ambito dei piani di iniziativa pubblica o degli interventi privati di riuso di cui all'art. 19.2., sono obbligatoriamente da eliminare eventuali interruzioni dei percorsi dovuti ad infrastrutture, canalizzazioni, recinzioni o edifici, individuando caso per caso le modalità di riconnessione più adatte alla fruizione prevista, da risolvere comunque con interventi di ingegneria naturalistica.
- c, richiamate le disposizioni contenute nel PTROT vigente, artt. 22 e 23 delle Norme Generali riportati in allegato al Titolo IV delle presenti norme, in particolare per quanto concerne i percorsi individuati dalla SA 22 "Strada Moneta", SA 27 "Percorso di connessione Novara – Ticino" e SA 37 "Percorso con emergenze di Casalgiate – Gionzana" individuati con apposita simbologia nelle tavole di piano, si prescrive il miglioramento dell'assetto viabile attraverso il mantenimento o il ripristino dei caratteri tipologici e costruttivi originali, escludendo i manti d'usura impermeabili; la fascia di rispetto di mt. 25, secondo quanto previsto dal PROT, concorre, assieme alle "zone coperte da vegetazione" e al sistema di "siepi e filari alberati", alla salvaguardia dell'immagine paesistica consolidata e potrà proporsi come area di priorità per l'applicazione del regolamento CEE 2080/92. In tutti i casi di intervento in fascia di rispetto è prescritto il ripristino della copertura vegetale e/o la realizzazione di alberate e siepi di essenze locali.
- d, l'area individuata in cartografia come Bosco di Agognate in coerenza con quanto indicato nel PTROT si configura come "Oasi naturalistica" assumendo le connotazioni di "Riserva naturale orientata" ex L.R. n. 12/90. Con riferimento alla L.R. 20/89 gli interventi e/o i lavori che possono modificare o alterare lo stato fisico o l'aspetto dei luoghi sono soggetti ad autorizzazione ex art. 146 D.lvo 22 gennaio 2004, n. 42. In ogni caso, in applicazione dell'art. 30, 5° comma della L.R. 56/77 e ss.mm. ed ii. sono vietate nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione. Il PTROT dispone la salvaguardia attiva attraverso le prescrizioni immediatamente prevalenti dell'art. 20 delle Norme di Attuazione del PROT, dispone inoltre che gli interventi consentiti sulle aree boscate, rispettino i criteri generali di gestione e manutenzione ex comma 8 art. 20 delle Norme Generali del PTROT vigente.

25.7. Per la tutela e la valorizzazione delle visuali panoramiche si applica, in adempimento e coerenza al D.L. 42/2004, la seguente disciplina:

- a, per la visuale delle Alpi, nell'area identificata in tavola di Piano non sono ammesse costruzioni di altezza massima (al colmo) superiore a m.163 s.l.m., o che comunque interferiscano anche in minima parte sul profilo urbano e paesaggistico percepibile dal Baluardo;
- b, per le visuali dagli ingressi della città e dalle vie di accesso non sono ammessi interventi edificatori o di arredo urbano o vegetale o di cartellonistica pubblicitaria che interferiscano con il profilo urbano dei Baluardi e degli edifici monumentali del centro percepibili dal tratto stradale identificato nelle tavole di Piano.

25.8. Per il ripristino di aree degradate (ex cave, discariche, rottamazioni, ex aree splateate di cantiere e di demolizione) o per la rilocalizzazione di aree con utilizzi impropri l'AC

promuove interventi coordinati di collaborazione pubblico privato, volti alla bonifica dei luoghi e alla realizzazione di sistemazioni definitive per usi compatibili con quanto previsto negli ambiti di appartenenza, attraverso SUE specifici o piani di qualificazione ambientale. Gli interventi nelle aree degradate sono inoltre soggetti alle disposizioni di cui all'art. 24.3 delle N.G. del PTROT vigente.

25.9. Per la tutela e la valorizzazione dei complessi di opere infrastrutturali idrauliche, storiche o di nuova realizzazione, l'Amministrazione Comunale promuove SUE di iniziativa pubblica (v. art.18.1), finalizzato alla costituzione di aree fruibili di interesse storico culturale e per il tempo libero e alla sistemazione delle attività ed edificazioni private insistenti sull'area.

25.10. Per gli interventi di valorizzazione del verde e di forestazione, delle infrastrutture ciclopedonali e di sistemazione spondale dei canali, l'AC definisce i criteri che devono essere osservati, con riferimento agli schemi tipologici allegati al Piano territoriale operativo dell'Ovest Ticino e alle indicazioni di cui alla DCR n.250-11937/1991.

25.11. Per le aree individuate nelle tavole di PRG come fasce di rispetto paesistico ambientale si applicano inoltre le norme di cui all'art. 18 delle Norme Generali del PTROT vigente.

## **Art. 26 Valorizzazione e recupero del paesaggio urbano**

26.1. Per la qualificazione dello spazio pubblico il Piano identifica:

- a, gli assi viari e gli altri spazi che devono essere fiancheggiati da edifici coordinati negli assetti di facciata; per essi, oltre agli allineamenti obbligatori individuati nelle tavole di Piano, si individuano in appositi SUE o nei 'Progetti di qualificazione urbana' (PQU di cui all'art.2.17 dell'allegato 1), specifiche condizioni per le facciate: allineamenti di marcapiano e di cornicione, regole per gli sporti, i balconi, le logge, le vetrine, le insegne e in genere le aperture del piano terreno, l'ammissione condizionata o il divieto di recinzioni e aperture di autorimesse;
- b, gli assi viari e gli altri spazi che devono essere alberati e attrezzati per le fruibilità pedonale e ciclabile, al fine di ripristinare o di costituire nuovi punti di centralità e di incontro sociale anche attraverso i "progetti di luogo" indicati nelle tavole di Piano;
- c, i tratti degli assi viari e degli altri spazi per i quali vanno tutelate le visuali a lunga distanza, sugli edifici monumentali del centro storico, su fasce alberate o su scorci panoramici esterni, per i quali non sono ammesse, lungo la congiungente tra il punto di vista tutelato e la meta visuale, le trasformazioni edilizie, impiantistiche o infrastrutturali, che diminuiscano o alterino l'inquadratura.

26.2. Nel tessuto urbano, sugli allineamenti esistenti e previsti lungo gli assi degli addensamenti commerciali individuati nell'allegato 1 alle presenti norme, e sui fronti prospicienti i luoghi centrali soggetti ai "progetti di luogo" individuati nelle tavole di piano, è ammesso il completamento e rafforzamento del fronte edificato lungo gli allineamenti esistenti e previsti. A questo scopo si applicano le seguenti norme, nel rispetto comunque dei tipi di intervento prescritti per ciascun edificio:

- a, sono ammessi interventi di ampliamento, sopraelevazione o di sostituzione vincolata alle tipologie tradizionali (in linea o a corte con continuità del fronte lungo strada), con possibilità di trasferimento della capacità edificatoria – trascritto ai Registri Immobiliari - da immobili liberi o liberati nel raggio di m.250, che siano utilizzati per parcheggio,
- b, in caso di sopraelevazione l'altezza di cui all'art. 16.2 può essere superata per giungere in allineamento di cornicione dell'edificio conterminare;
- c, non sono ammessi allineamenti dei fronti o distanze tra edifici diverse da quelle prevalenti lungo l'asse o comunque nel fronte preesistente, salvo il caso di diversi assetti definiti in specifici SUE entro i quali sia dimostrato il migliore effetto di insieme dell'intero asse.
- d, tutti gli interventi devono contribuire al recupero di un assetto d'insieme omogeneo del fronte, con riferimento ai caratteri tipologici di facciata degli edifici di primo impianto della strada, quanto ad altezza, morfologia dei tetti, modello compositivo di facciata, tipo di sporti e di allestimento del piano terreno,
- e, sono in ogni caso da evitare (e da riportare a coerenza architettonica se esistenti) gli elementi del prospetto che alterano l'assetto complessivo del fronte, risultanti da frontespizi ciechi, sporti, colori, rivestimenti, bucatore del piano terreno incongrue con le tipologie e le modalità di trattamento del contesto.

26.3. Per la qualificazione del paesaggio urbano dei quartieri di recente costruzione:

- a, i nuovi edifici devono rispettare le tipologie edilizie ammesse e prescritte dal Piano o nei SUE seguendo i seguenti criteri:
  - le tipologie base sono limitate alle seguenti dimensioni:
    - isolata, con giardino alberato su almeno due lati e con recinzioni allineate lungo strada
    - a schiera sino ad un massimo di 10 unità immobiliari, allineate lungo strada e con giardino alberato su almeno un lato, prive di frontespizi ciechi visibili da spazio pubblico,
    - in linea, sino ad un massimo di m. 50 per edificio (o, se superiore, con evidenza cromatica ed architettonica delle singole unità edilizie), allineate lungo strada, prive di frontespizi ciechi fruibili da spazio pubblico, salvo i casi di preesistente edificazione lungo fronte compatto e conseguente costruzione sul confine di cui all'art. 27.2 e, salvo casi di mancanza di alternative, con accesso alle autorimesse dal retro della strada pubblica principale,
    - a corte, con un corpo allineato su strada di lunghezza massima m. 65 e almeno un altro corpo su spazio cortilivo con lato minimo pari all'edificio più alto, privo di frontespizi ciechi fruibili da spazio pubblico, salvo i casi di preesistente edificazione lungo fronte compatto e conseguente costruzione sul confine e accesso alle autorimesse non dalla strada pubblica principale,
    - a torre, con superficie coperta SC contenuta in un cerchio di m 30 di diametro, distante almeno 20 m. da altri edifici, priva di frontespizi ciechi;
  - ogni intervento progettato con SUE o IEU che prevedano una pluralità di edifici deve coordinarsi al proprio interno e con le tipologie all'intorno costruito per ottenere un paesaggio tipologicamente variato, composto di almeno due delle precedenti tipologie

- di base, tenendo conto di quelle ammesse in ogni zona di concentrazione dell'edificazione;
- b, per i nuovi complessi edificati le schede d'ambito definiscono i requisiti da rispettare, seguendo i seguenti criteri:
- sono prescritti allineamenti dei fronti degli edifici su spazio pubblico,
  - i parcheggi le aree pubbliche a verde o di arredo stradale, nonché gli impianti di alberature devono essere disegnati in modo da massimizzare la qualificazione del sistema vegetale complessivo comprendente anche le parti pubbliche preesistenti e gli affacci del verde privato circostante,
  - negli ambiti che individuano situazioni di 'porta urbana' si devono realizzare fronti edificati, visuali sulla parte esterna della città, emergenze dalle strade di ingresso urbano, che sottolineano in modo netto (con filari alberati o corpi edilizi di bordo o a torre) il passaggio tra città e aree agricole o naturali esterne, in particolar modo dalle vie di ingresso di cui al comma 7 dell'art. 25.

## **Art. 27 Tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio preesistente**

27.1. Tutte le trasformazioni degli immobili compresi negli ambiti C sono disciplinate dai tipi di intervento indicati nelle tavole di Piano e comunque per tutti gli immobili, l'A.C. può individuare eventuali limitazioni al tipo di intervento trasformativo ammesso, facendo prevalere criteri conservativi per le parti di interesse storico artistico o storico-testimoniale, anche non individuate dal Piano ma risultanti dalla documentazione a corredo della richiesta di permesso di costruire o della DIA, o autorizzazione o disponibile presso l'A.C.

Sono fatti salvi, ancorchè non ricompresi all'interno del perimetro del centro storico, i vincoli di cui al D.Lgs. n. 42/2004 per gli edifici compresi tra Largo Bellini, via Solaroli, corso Mazzini e B.do Massimo d'Azeglio, individuato come Cb.

27.2. Le tipologie di riferimento per gli immobili compresi negli ambiti C sono relative ai caratteri dell'intorno e alla topologia del lotto edificabile, e devono essere definite nel progetto che può essere assentito se rispondente ai seguenti criteri:

- a, ove il lotto si configuri come tassello di un fronte su strada o di una corte o di un impianto urbano di altro genere di cui sono ancora leggibili alcune parti originarie, l'edificio oggetto di intervento, anche ove sia ammessa la ricostruzione, si configura come completamento coerente con la preesistenza nel lotto o nelle adiacenze, quanto ad altezza, sagoma del tetto, allineamento e composizione della facciata;
- b, ove il lotto non sia riconducibile ad un ruolo preciso nell'impianto preesistente, o quest'ultimo non sia più leggibile, la tipologia di riferimento è in linea, allineata su strada con formazione di fronte continuo (con edificazione su confine), e nel rispetto di ogni altro parametro e prescrizione di ambito.

All'interno delle aree classificate come ambiti Ca, qualora il lotto si presenti libero da edificazione per almeno il 50% della sua superficie, è da intendersi come lotto libero non edificabile, da mantenere ad uso cortile e/o giardino privato.

27.3. In tutto il territorio comunale, gli interventi edilizi in aree che siano adiacenti o, comunque, in rapporto visivo con immobili di cui all'art.12.2, dovranno essere progettati

definendo i riferimenti a tali elementi di caratterizzazione del contesto, specificando e descrivendo le indicazioni da essi assunte e la loro traduzione nell'architettura proposta.

27.4. Anche in riferimento a quanto indicato al comma precedente, in sede di permesso di costruire, possono essere richiesti specifici requisiti per mitigare l'impatto visivo degli interventi su immobili che si trovano su piazza o su strada a distanza inferiore a m.50 dagli immobili di cui all'art.12.2, ed inoltre:

- a, per adeguare gli interventi che incidono sull'assetto morfologico dello spazio pubblico di quartieri o assi urbani realizzati secondo un coerente disegno d'insieme, con particolare riferimento agli interventi di maggiori dimensioni;
- b, per valorizzare gli eventuali elementi caratterizzanti delle testimonianze della prima industrializzazione negli edifici industriali antecedenti al 1950, quanto a facciate, elementi costruttivi in ghisa, metallo o legno, particolari edifici o impianti per lavorazioni o rapporti con gli spazi liberi esterni (rotaie, tettoie, canalizzazioni), individuati nei materiali documentari di accompagnamento del progetto (secondo quanto stabilito al comma 1) e da mantenere anche in interventi di ristrutturazione.

27.5. La riqualificazione e il riuso delle cascine esistenti nei borghi agricoli, delle grandi cascine, delle cascine a corte e degli edifici rurali semplici, avviene secondo i tipi di intervento prescritti per i diversi corpi edilizi con le seguenti attenzioni:

- a, per gli edifici dell'impianto originario, sia civili che rustici, gli interventi devono mantenere o ripristinare le caratteristiche compositive delle facciate, i rapporti volumetrici tra i diversi corpi, i materiali e i segni distintivi della tipologia originaria;
- b, per gli edifici aggiunti ma comunque ricomponibili entro l'assetto tipologico complessivo, gli interventi possono comprendere la ristrutturazione RA e la sostituzione SV al fine di ricostituire nell'insieme la tipologia di riferimento;
- c, per gli edifici recenti, estranei alla tipologia di impianto, l'intervento deve prevedere l'adeguamento di materiali per quelli con utilizzi residenziali in atto e la demolizione o il mantenimento agli usi rurali dei restanti edifici, escludendo comunque l'utilizzo per allevamento o ricovero animali qualora tali edifici facciano parte di un complesso oggetto di interventi di riuso;
- d, per gli spazi aperti, l'intervento deve:
  - mantenere l'integrità della corte, senza recinzioni o alterazioni che ne impediscano la fruizione complessiva,
  - valorizzare il percorso di ingresso originale, con la formazione di viali alberati e la sistemazione delle parti a parcheggio in posizione nascoste alla vista,
  - sistemare una parte dell'area di pertinenza a parco privato utilizzando una quota, compresa tra il 40 e il 60%, della sistemazione arborea dovuta ai sensi dell'art. 19.2c,
  - garantire la percorribilità ciclabile e pedonale della rete principale delle strade poderali.
- e, per gli interventi all'interno dell'area del Parco della Battaglia, in attesa della formazione del Piano Paesistico, gli interventi di recupero degli edifici esistenti possono essere attuati nei limiti di intervento della ristrutturazione edilizia di tipo A di cui alla Circ. Pres. G.R. n° 5/SG/URB del 27.04.1984, con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione e nel rispetto di ogni altra prescrizione di piano.

27.6. Si riporta di seguito l'elenco allegato all'art. 22 del PTROT relativo ai beni architettonici/culturali collocati all'esterno dei centri storici urbani, vincolati e non, ritenuti rilevanti dal PTROT, per i quali si prescrive l'autorizzazione ai sensi del D. Legislativo 42/2004 e/o il parere ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77:

- Abbazia di S. Nazzaro della Costa: chiesa (sec. XII-XIV-XV), convento dei frati cappuccini (sec. XV);
- Abbazia Lateranense di S. Maria delle Grazie (sec. XV);
- Monastero con chiostro dei canonici lateranensi (sec. XV-XIX);
- Resti della chiesa e convento di S. Marta (presso la cascina omonima, sec. XV);
- Resti del Monastero di S. Bartolomeo di Valleombrosa (presso la cascina Abbadia, sec. XII-XII-XV-XVIII);
- Monumenti ai caduti della battaglia della Bicocca (sec. XIX);
- Castello di Casalgiate (sec. XV);
- Santuario della Madonna del Latte di Gionzana (sec. XV-XIX);
- Chiesa francescana di S. Andrea (sec. XV-XVII-XIX-XX);
- Oratorio di S. Gerolamo (presso la cascina Avogadro, sec. XV);
- Resti dell'ex convento di S. Gerolamo (presso la Manifattura Rotondi sec. XV);
  
- Chiesa parrocchiale di Casalgiate\*;
- Chiesa dei S.S. Cosma e Damiano (fraz. Isarno, sec. XII-XV-XVIII);
- Chiesa di S. Gaudenzio, fraz. Agognate;
- Resti del Convento di S. Caterina, Veveri (sec. XV-XVII);
- ex chiesa di S. Maiolo, Veveri;
- Chiesa parrocchiale di Gionzana;
- Chiesa parrocchiale dei S.S. Ippolito e Cassiano, Lumellogno;
- Oratorio di S. Pietro, Lumellogno;
- Resti di torre, Lumellogno (sec. XV);
- Chiesa di S. Eustachio, Torrion Quartara;
- Cascina Camiano con oratorio S. Pietro;
- Villa Segù, Olengo;
- Villa Monrepos;
- Santuario della Madonna del Bosco (sec. XX);
- Chiesa di Pagliate;
- Chiesa di S. Maria della Bicocca;
- Chiesa del Cascinone;
- Chiesa della Madonna della Neve, Olengo;
- Cascina PELLE;
- Mulino dell'Argine;
- Mulino della Chiglia;
- Mulino Barberis;
- ex fornace Arbonio;
- ex fornace Giustina/S. Giuseppe (sec. XX, 1925);
- ex fornace Farsà;
- Industrie Passamani-Gorla (sec. XX, 1918);
- Ex stamperia Lombarda;

- Complesso Rondo e Gallo (Riva-Vercellotti), ora Zegna;
- Cotonificio Wild;
- Officina Scotti-Brioschi (sec. XX);
- ex centrali termoelettriche S.A. Conti;
- ex Cascami Seta, ora Alias (secolo XIX);
- Cotonificio Tosi, poi Olcese-Veneziano, ora Novara Filati (sec. XX);
- Manifattura Rotondi (sec. XIX);
- Tintoria Rotondi;
- Area Montedison, edifici industriali sec. XX;
- Brillatoio Rossi (sec. XIX);
- ex Tubettificio Saccardo;
- Centrale del latte (sec. XX).

Sono inoltre da evidenziare le seguenti cascine ed edifici rilevati dalla ricognizione del PRG, con riferimento alle tavole di Piano, che vengono individuate ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77.:

1. Cascina Bonfantini
2. Cascina Mirabella
3. Chiuse del Canale Quintino Sella
4. Cascina Cioccarolo
5. Cascina Ciocchè – Badia Santa Rita
6. Cascina Cascinazzo
7. Cascina Ramella
8. Prolungamento via dei Carbonari
9. Cascina tra via Prestinari e Viale Europa
10. Cascina Cavallotta
11. Mulino Carbone
12. Cascina Montà
- 12.A Riseria Invernizzi (sec. XIX, 1880)
13. Cascina Abbondanza
14. Cascina Posta
15. Cascina ex Erbatichi
16. Cascina via delle Robinie
17. Sadelmi – Cogepi
18. V Magazzino
19. Chiesa Madonna del Bosco
20. Cascina Magnana (Casalgiate)
21. Cascina Tettona (Gionzana)
22. Cascina Legoratta
23. Cascina Belvedere
24. Cascina Michelina
25. Cascina Alberina
26. Cascina Mirabella (Pernate)

27. Cascina Francesa
28. Cascina Marena
29. Diramatore Quintino Sella (Olengo)
30. Cascina Parazzolino
31. Cascina zona Terdoppio
32. Cascina Torrion Balduccio
33. Cascina Gioia
34. Cascina Remondà
35. Cascina Bertazzola
36. Cascina Bigliana
37. Cascina Bojotta
38. Cascina Bosa
39. Cascina Crotta
40. Cascina Santa Maria
41. Cascina Strada Privata Bandoni
42. Centrale Idroelettrica
43. Riseria Invernizzi
44. Molino San Lorenzo

Si precisa che le caschine di cui al presente elenco ai n. 13, 15, 22, 31 sono risultate non più esistenti e quindi non ricomprese nell'articolato normativo.



## **TITOLO V     DISCIPLINA DI TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO SOGGETTO AL PIANO PAESISTICO DEL TERRAZZO NOVARA-VESPOLATE**

### **Art. 27 bis - Finalità, ambito di applicazione e disposizioni generali del Piano Paesistico**

*27 bis1.* Il Piano Paesistico Provinciale del terrazzo Novara-Vespolate (di seguito P.P.T.N.V.), approvato con DCP. n° 21/2009, definisce ed orienta l'attività di pianificazione attiva e di tutela e valorizzazione del territorio comunale in esso ricompreso attraverso le disposizioni di cui al presente capo, che assumono e specificano quelle di cui alle Norme di Attuazione dello stesso P.P.T.N.V. e costituiscono integrazione, per questo specifico territorio, delle presenti Norme.

*27 bis2.* Le invarianti e i divieti generali sono i seguenti:

a) Tutti gli interventi di trasformazione d'uso dei suoli, di edificazione, di riuso con mutamento di destinazione, consentiti nell'area debbono in ogni caso concorrere alla riqualificazione paesistico-ambientale, in particolare:

- mediante l'applicazione dell'Indice di Compensazione (Ic) di cui al successivo art. 27 ter3. ed i conseguenti impianti vegetali;
- garantendo, anche in ambiti di sviluppo insediativo, quote di permeabilità dei suoli non inferiori, e possibilmente superiori a quelle stabilite all'art. 11.15;
- rispettando comunque tutte le disposizioni, anche di carattere progettuale, di cui al presente capo.

b) La vocazione territoriale dell'area è riconoscibile nell'attività agricola e/o agrituristica, e nelle attività ricreative e/o del tempo libero compatibili, fatta eccezione per le diverse destinazioni d'uso previste dal P.R.G.

c) Nel territorio esterno ai centri abitati, così come attualmente perimetrati, in particolare in affiancamento alla viabilità pubblica, e' vietato svolgere attività pubblicitaria, ad esclusione delle insegne degli esercizi pubblici siti in loco, che potranno essere autorizzate nel rispetto di specifiche indicazioni tipologiche che, tenendo conto di ogni disposizione vigente in materia, saranno impartite dagli Uffici competenti, in attesa dell'inserimento di specifici abachi nel Regolamento Edilizio Comunale: tali indicazioni potranno essere rese omogenee e coerenti con l'emanazione di specifico "Atto di Indirizzo e Coordinamento" assunto dalla Giunta Provinciale ai sensi dell'art. 1.6 del P.T.P. vigente.

d) In tutto il territorio l'eventuale installazione di antenne paraboliche sugli edifici e/o su strutture accessorie, deve essere affacciata sulle aree cortilizie e/o di pertinenza interna dell'insediamento, e comunque risultare di ridotta percezione dalle percorrenze e dagli spazi pubblici.

e) Al di fuori delle aree inserite in ambiti urbani esistenti o di nuovo impianto o comunque a carattere insediativo, è fatto divieto di costruire nuove strade se non in funzione delle attività

agricole e forestali o della fruibilità pubblica (didattico-ricreativa) dell'ambito territoriale, fatta comunque salva la prevista nuova viabilità di connessione della frazione del Torrion Quartana con il fronte urbano sud del capoluogo e quanto previsto all'art. 27 quater 4.

f) In tutto il territorio è vietata qualsiasi attività che possa comportare modificazione permanente delle condizioni geomorfologiche preesistenti, in particolare mediante coltivazioni di cava, fatte salve le eventuali esigenze di regimazione dei corsi d'acqua e le operazioni di miglioramento fondiario nei limiti di cui al successivo art. 27 ter2.

g) E' vietata l'apertura di qualsiasi tipo di discarica, di deposito di materiali a cielo aperto, di accumulo di rifiuti, relitti e/o rottami, in tutte le aree non appositamente destinate dalla strumentazione urbanistica e previste all'interno degli ambiti a carattere insediativo individuati dal Piano.

h) In tutto il territorio è vietata la realizzazione di fabbricati primari, accessori e/o precari ottenuti mediante la posa in opera di strutture prefabbricate con finiture esterne in lamiera o in cemento non intonacato.

i) A tutela e a valorizzazione del ruolo di struttura della rete ecologica della pianura agricola, il corredo vegetale delle fasce fluviali, dei canali dei percorsi e dei fontanili è da mantenere e da implementare nell'ambito degli interventi ammessi, con localizzazione prioritaria nelle aree indicate nelle tavole di Piano; in caso di comprovata necessità che comporti l'eliminazione di essenze vegetali, si deve comunque provvedere al loro ripristino con qualità e quantità definite, nel rispetto delle indicazioni di cui al successivo art. 27 ter3.

l) Tutti i progetti di cui agli allegati B1, B2 e B3 della L.R. 40/98 debbono sempre e comunque essere sottoposti alla fase di valutazione di impatto ambientale (V.I.A.).

#### **Art. 27 ter – Sistema naturale e seminaturale**

*27ter 1.* Il sistema delle acque di superficie è costituito dai corsi d'acqua pubblici e dalla rete minore e diffusa di cavi, canali, e colatori irrigui, per i quali si applicano le seguenti disposizioni:

a) gli interventi di ripristino e rinaturalizzazione delle fasce ripariali debbono sempre favorire il potenziamento e lo sviluppo del sistema dei corridoi di connessione ecologica previsti dal Piano.

b) Lungo il corso dell'Agogna e dell'Arbogna gli interventi di rinaturalizzazione sono da attuarsi con le modalità della gestione selvicolturale naturalistica, preservando e tutelando la vegetazione ripariale residua: nel caso di interventi di consolidamento spondale vanno comunque utilizzate esclusivamente le tecniche dell'ingegneria naturalistica. Gli interventi da realizzarsi lungo il corso dell'Agogna debbono essere coerenti con i contenuti dello "*Studio di fattibilità per l'Agogna (CIRF 2006)*"

c) Oltre ai necessari rimandi ai contenuti di indirizzo del richiamato “*Studio di fattibilità per l’Agogna*” (CIRF 2006), le possibilità di intervento progettuale sulle aste dei corsi d’acqua e della rete irrigua, con particolare riferimento alle relative fasce di pertinenza, devono essere approfondite e definite di concerto con l’Amministrazione Comunale e debbono essere riferite, con la necessaria contestualizzazione, agli Schemi allegati alle Norme Generali del PTR Ovest Ticino, in particolare per quanto concerne le sezioni relative a:

- rinaturalizzazione di corsi d’acqua ( nel caso di interventi di pertinenza del corso dell’Agogna);
- piccoli corsi d’acqua naturali e seminaturali (nel caso di interventi di pertinenza del corso dell’Arbogna e del cavo Ri);
- canali in rilevato, in trincea ed in calcestruzzo (per tutti gli altri interventi assentibili sul sistema diffuso della rete irrigua).

d) Le fasce di pertinenza individuate dal Piano e quelle definite al presente articolo, costituiscono ambiti prioritari per l’applicazione di benefici disposti dai Regolamenti Comunitari e dai Piani di Sviluppo Rurali finalizzati alla riqualificazione del paesaggio rurale e per la riforestazione e l’impianto di filari alberati e di percorsi di fruizione; inoltre tali fasce si propongono come tracciati di recepimento e di contestualizzazione della “rete ecologica” prevista dal Piano.

e) Lungo gli alvei e sulle fasce spondali del reticolo idrografico minore (cavi, canali etc..) che sono sottoposti ad una fascia di rispetto non inferiore a 10 ml per ciascuna sponda:

- 1) non sono ammesse interruzioni e/o deviazioni di tratti del reticolo con qualsivoglia opera di recinzione, muro di sostegno o anche semplici depositi di materiali e/o accumuli di scarti vegetali provenienti dalle pratiche agrarie e dalla manutenzione di parchi e giardini privati, che restringano le sezioni di deflusso e non consentano il regolare deflusso delle acque;
- 2) non sono ammesse coperture dei corsi d’acqua, salvo che in presenza di giustificati e documentati impedimenti di natura tecnica, e salvo che per opere di attraversamento viabilistico per le quali è comunque sempre prescritta la tipologia “a rive piene”, cioè senza restringimenti mediante tombature o similari;
- 3) sono da evitare, se non in presenza di impedimenti di natura tecnica valutati previa consultazione degli Enti gestori, interventi di rettifica dei tracciati e/o rifacimento spondale realizzati in calcestruzzo armato: anche in tali circostanze è da preferire l’impiego di tecniche di ingegneria naturalistica;
- 4) deve essere conservata e tutelata la vegetazione autoctona che cresce lungo le rive: qualora la realizzazione di interventi compatibili ne preveda l’eliminazione, va prescritto un nuovo impianto compensativo da realizzare nelle immediate vicinanze;
- 5) in attesa della ricognizione finalizzata a sottoporre a specifica disciplina di salvaguardia i manufatti di ingegneria idraulica riconoscibili quali testimonianze storico-culturali del paesaggio agrario di riferimento, gli elaborati di cui all’art. 27 ter3. punto g, dovranno evidenziare, all’interno, o nell’intorno, delle aree di intervento la presenza di tali manufatti e garantirne il mantenimento e la valorizzazione;
- 6) le eventuali preesistenti strade alzaie vanno adeguatamente recuperate alla loro originale funzione di guardiania e manutenzione del corso d’acqua, con la possibilità di realizzare percorsi di fruizione, con particolare riferimento al progetto del sistema degli itinerari e dei percorsi individuati nelle Tavole di piano.

f) Il Piano individua le fasce di pertinenza dei corsi d'acqua principali (Agogna, Arbogna e Cavo Ri): le parti di territorio ricomprese nelle suddette fasce costituiscono elementi strutturali della rete ecologica e possono essere utilizzate esclusivamente per attività agricole, agroforestali, naturalistiche e parzialmente del tempo libero che non comportino rilevanti modificazioni dello stato dei luoghi.

g) All'interno del perimetro delle fasce di pertinenza come sopra definite, in coerenza ai disposti normativi sovraordinati già vigenti, possono essere previsti gli interventi ed esercitate le attività di seguito elencate:

1) parchi ed aree attrezzate per il tempo libero che non comportino aree pavimentate impermeabili di superficie superiore a mq. 200, con limitate strutture di servizio, purchè previsti all'interno di strumenti urbanistici esecutivi che valutino esplicitamente l'eventuale interferenza con le dinamiche del corso d'acqua e che comunque tutelino gli aspetti paesistici ed ambientali dei luoghi;

2) gli interventi edilizi sono limitati agli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 13 della L.R. 56/77, con particolare attenzione alla non alterazione e/o al ripristino dei luoghi; fatte salve eventuali più restrittive normative derivate dall'adeguamento del P.R.G.C. al P.A.I., gli interventi di ristrutturazione edilizia (escludendo la demolizione totale con ricostruzione) possono essere ammessi purché le nuove superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;

3) l'agricoltura si esercita esclusivamente nei terreni entro cui è attualmente praticata oppure prevista da eventuali futuri interventi pubblici tesi a recuperare ai fini agricoli aree attualmente destinate ad altre funzioni con l'obiettivo di ridurre l'impatto ambientale delle tecniche colturali; sono comunque fatti salvi gli avvicendamenti colturali normalmente praticati o la riconversione a bosco;

4) l'impianto della coltura del pioppo e delle altre colture industriali da legno è consentito se non comporta modificazioni planoaltimetriche del suolo ed a condizione che l'impianto non venga eseguito entro superfici già boscate;

5) possono essere realizzate, previa verifica di compatibilità con la tutela dei valori ambientali, paesistici e geomorfologici dei luoghi, le opere che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità, quelle attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, e ad altre attrezzature e/o impianti per l'erogazione di pubblici servizi, con particolare attenzione al ripristino dei luoghi;

6) possono essere realizzate, oltre alle opere previste al punto precedente, nuove strade e/o l'ampliamento di quelle esistenti esclusivamente in funzione dell'attività agricola e forestale negli ambiti in cui sono oggettivamente motivabili esigenze di miglioramento produttivo, con particolare attenzione al ripristino dei luoghi, oltre ad eventuali percorsi ciclopedonali finalizzati alla fruizione dei luoghi.

27 *ter* 2. L'assetto geomorfologico del territorio deve essere salvaguardato al fine di preservare la "tipicità" morfologica dell'area, caratterizzata dall'insieme di dossi e vallette proprio delle propaggini terminali della lingua morenica, applicando le seguenti disposizioni:

a) Nelle aree a prevalente coltura risicola, le operazioni di miglioramento fondiario volte a razionalizzare le camere di risaia in funzione delle tecniche e della meccanizzazione dell'attività, dovranno tendere a preservare la morfologia e la strutturazione dei luoghi, in particolare per quanto concerne filari alberati limitrofi a strade poderali o ripe.

b) In tutto il territorio è vietata l'attività di cava, anche nella forma della bonifica agraria nel caso preveda asportazione e commercializzazione del materiale estratto.

c) I miglioramenti fondiari (intesi quali interventi di modificazione morfologica, livellamento o spianamento del suolo, con o senza asportazione di sottosuolo, al di fuori degli ordinari interventi agronomici di preparazione del terreno, e comprensivi delle bonifiche agrarie) possono essere consentiti esclusivamente se ampiamente motivata l'esigenza di miglioramento fondiario in funzione della conduzione della specifica attività agraria ed in particolare della razionalizzazione ed efficienza della distribuzione irrigua e della rete degli scoli.

d) In ogni caso gli interventi di cui al punto precedente possono essere ammessi senza alterare la morfologia complessiva dei luoghi e ad una quota massima tendenzialmente non superiore ai 50 cm. dal preesistente piano di campagna; qualora tali interventi di miglioramento comportino l'eliminazione di formazioni vegetali quali filari, siepi, macchie o alberi isolati, il richiedente è comunque tenuto a raddoppiare l'indice di compensazione (Ic) previsto dal successivo art. 27 ter3, per la quota riferita alle aree oggetto dell'eliminazione.

e) Le scarpate, in particolare degli appezzamenti a risaia, che presentano dislivelli di quota superiori a ml 2,50 (misurati dalla sommità dell'argine di scarpata) e pendenze superiori a 30°, debbono essere consolidate per evitare fenomeni franosi: il consolidamento va effettuato con le metodologie proprie dell'ingegneria naturalistica.

27 ter 3. Il sistema del verde e la rete di connessione ecologica costituiscono gli elementi attraverso i quali il Piano persegue l'obiettivo della qualificazione ecosistemica del territorio ricompreso nel P.P.T.N.V.; pertanto tutti gli interventi sono tenuti a riqualificare la vegetazione esistente (filari, siepi, nuclei arborei-arbustivi e residue macchie di bosco naturale) e ad incrementarne la dotazione nel rispetto delle seguenti disposizioni:

a) Tutti gli interventi edificatori, di riuso edilizio e di trasformazione dell'uso dei suoli dovranno realizzare l'impianto di essenze arboree ed arbustive in aree ricomprese nel perimetro del P.P.T.N.V., applicando l'indice di compensazione (Ic) che è espresso in ml/mc quando definisce i metri lineari di filare o di siepe da realizzare per ogni metro cubo di volume oggetto di intervento, e in mq/mc quando indica la superficie di macchie arboree / zone umide da impiantare per ogni metro cubo di volume oggetto di intervento: nel caso di nuova costruzione e/o ampliamento per destinazioni proprie i mc di riferimento dell'indice sono quelli di nuova realizzazione; in caso di riutilizzo per destinazioni ammesse i mc di riferimento sono quelli oggetto di riutilizzo; nel caso di miglioramenti fondiari sono quelli oggetto di alterazione morfologica e/o di asportazione del suolo; tale indice è così stabilito:

- per gli interventi di nuova costruzione o di riuso negli ambiti rurali:
  - 1 ml/mc, oppure
  - 2 mq/mc

- per gli interventi di miglioramento fondiario in ambiti rurali:  
1 ml/mc, oppure  
2 mq/mc
- per gli interventi di nuova costruzione in ambiti di riqualificazione e per gli interventi di ristrutturazione urbanistica:  
0,25 ml/mc, oppure  
0,5 mq/mc  
di cui almeno il 40% (ponendosi come obiettivo il 50%) da realizzare all'interno dell'area di intervento (in aree di standard pubblico e nelle sistemazioni del verde privato)

b) Tutti gli interventi da realizzarsi nel territorio del P.P.T.N.V., devono essere subordinati al rispetto ed alla ricostruzione del reticolo dei corridoi ecologici; pertanto i progetti relativi ai titoli abilitativi edilizi da autorizzare, devono essere corredati da rilievo dello stato di fatto (elaborato di cui al punto 1.1. della successiva lettera g) esteso all'intorno più prossimo, atto a documentare la collocazione, i collegamenti ai margini e la quantificazione della dotazione arborea ed arbustiva esistente; il progetto deve prevedere le opere necessarie a ristabilire tutte le precedenti connessioni ecologiche e/o a crearne di nuove; in particolare, riconoscendo agli elementi vegetali minori un ruolo fondamentale nella realizzazione dei corridoi ecologici, le opere di ripiantumazione della vegetazione, da collocare all'interno della stessa proprietà fondiaria interessata dall'intervento o ai suoi margini e contorni nel rispetto delle indicazioni di cui ai commi ed agli articoli successivi, dovranno garantire l'efficienza del nuovo sistema ecologico proposto.

c) le tavole di Piano individuano puntualmente la vegetazione arborea ed arbustiva esistente e le aree della vegetazione di progetto e definiscono il sistema complessivo della rete ecologica del territorio del P.P.T.N.V. che comprende:

- le fasce di pertinenza paesistico-ambientale dei corsi d'acqua pubblici;
- il corridoio principale di connessione delle fasce di cui sopra e di mitigazione urbana e infrastrutturale, e i corridoi minori
- il sistema della vegetazione esistente e di progetto.

d) Le aree individuate nelle tavole di Piano nel sistema complessivo della "rete ecologica", all'esterno dei centri abitati sono da ritenersi inedificabili, al fine di consentire la realizzazione della prevista rete di connessione ecologica a scala più vasta: in tali aree sono ammessi esclusivamente nuovi impianti arborei, interventi colturali ed utilizzazione a maturità degli impianti vegetali con le modalità di cui ai successivi commi, mentre sono rigorosamente vietati i cambi di destinazione d'uso dei suoli se non connessi all'attività agricola e/o eventualmente agrituristica. Anche se sono da preferirsi altri tipi di essenze, l'uso dei pioppi può anche essere ammesso nei tratti di rete ecologica individuata dal Piano.

e) Gli impianti vegetali conseguenti all'applicazione dell'Indice di compensazione (Ic) di cui al precedente punto a), devono essere eseguiti prioritariamente sulle aree individuate come "Rete ecologica" (di cui ai commi precedenti) e debbono essere accompagnati:

- da specifico atto d'obbligo, se realizzati su aree nella disponibilità del richiedente;
- da convenzione, se da realizzare su aree che non sono nella disponibilità del richiedente;

f) Qualora in sede esecutiva non fosse possibile realizzare gli impianti conseguenti all'applicazione dell'Indice di compensazione (Ic) in aree individuate dal sistema della "rete ecologica" di cui al punto c), o, per quanto di competenza e nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo art. 27 quater, negli Ambiti di transizione e insediativi, gli stessi andranno eseguiti in aree individuate di concerto con gli Uffici Tecnici Comunali, prioritariamente tra le seguenti:

1. nelle fasce di rispetto del reticolo idrografico minore;
2. a completamento di zone umide e/o macchie arboree non ricomprese nella rete ecologica principale;
3. nelle fasce di rispetto di strade vicinali ed interpoderali (nel rispetto delle distanze minime prescritte dal "Codice della Strada");
4. nelle aree "degradate" e nelle loro immediate adiacenze (ex Cave ed ambiti di cui al successivo art. 27 quater 5)

g) I progetti di impianto arboreo ed arbustivo a corredo del progetto dell'intervento di trasformazione saranno redatti nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

1. Il progetto dell'intervento sarà corredato dai seguenti elaborati:
  - 1.1. Cartografia in scala 1:2000 con la individuazione della vegetazione esistente e delle relative essenze (anche in approfondimento ed integrazione i quanto riportato nelle tavole di piano), delle aree del sistema della rete ecologica, dei con visuali di ogni altra destinazione e vincolo che interessa l'area di intervento.
  - 1.2. Cartografia in scala 1:2000 che rappresenti, sulla base di cui in 1.1., la vegetazione prevista con le relative essenze, con tabella che dimostri il rispetto dei parametri e delle disposizioni di cui alle presenti norme in rapporto all'intervento previsto e al contesto circostante (indice di compensazione, indice di permeabilità, distanze, altezze, aperture visuali, ecc.), oltre alla descrizione degli interventi previsti e necessari di manutenzione per i cinque anni successivi all'impianto.
  - 1.3. Relazione sui criteri e le scelte, che hanno guidato la progettazione dell'impianto, con specifica attenzione alle condizioni preesistenti e alle previsioni di piano per i luoghi di intervento, sottoscritta da tecnico esperto in botanica.
2. La densità di impianto non potrà essere inferiore alla seguente:
  - 2.1. per i rimboschimenti naturalistici:
    - 1 essenza arborea ogni 8 mq, oppure
    - 1 essenza arbustiva ogni 3 mq
  - 2.2 per i filari e le siepi
    - 1 essenza arborea ogni 4 ml, oppure
    - 1 essenza arbustiva ogni 1,5 ml
  - 2.3 la compresenza nell'impianto di alberi e arbusti è computata nel calcolo dell'indice di compensazione Ic sommando i rispettivi valori come definiti in 2.1. e 2.2.

3. Il progetto dell'intervento di trasformazione dovrà contenere l'impegno alla presentazione, e la scadenza per la presentazione stessa, del certificato di collaudo dell'intervento da parte del titolare dell'impianto arboreo/arbustivo che attesti la regolarità dell'attecchimento a distanza di cinque anni dalla prima ripresa vegetativa successiva all'anno di impianto; la mancata presentazione del collaudo comporta la decadenza dell'abitabilità o agibilità dell'intervento realizzato.
4. Gli impianti così realizzati dovranno essere soggetti alle cure colturali che ne consentano l'attecchimento e non potranno essere estirpati ma soggetti alle normali pratiche colturali fino all'utilizzazione a maturità, con interventi di ceduzione, o di taglio raso, in funzione della specie; di conseguenza in caso di morte o di caduta accidentale della pianta prima della fine del turno il possessore sarà tenuto alla sostituzione dell'albero nella prima stagione utile all'impianto successiva al verificarsi dell'evento.
5. Le essenze vegetali da impiantare saranno scelte, tenendo conto delle preesistenze nei luoghi di intervento, in riferimento agli "schemi tipologici" Allegati alle Norme generali del PTR Ovest Ticino ed in coerenza con le indicazioni contenute nelle "Linee guida di attuazione della rete ecologica della Provincia di Novara."

27 *ter* 4. Le pratiche agricole negli ambiti rurali dovranno tendere alla diversificazione delle colture, riducendo l'intensità delle colture specializzate, aumentando la biodiversità, sviluppando le attività agrituristiche secondo le disposizioni di cui alla LR 38/95 s.m.i. e applicando le seguenti disposizioni:

- a) le coltivazioni agricole, all'interno delle aree della rete ecologica che si affacciano direttamente sui corsi d'acqua naturali e semi-naturali (Agogna, Arbogna e Cavo Ri), debbono preferibilmente essere chiuse su tale lato da un'opportuna quinta arborea od arbustiva da realizzarsi, laddove tecnicamente possibile, con accordi gestionali diretti con i conduttori aziendali interessati e con le modalità di cui al comma precedente;
- b) le colture arative debbono sempre rispettare i cigli dei terrazzi geomorfologici, prevedendo un adeguato arretramento che consenta, in ogni caso, il mantenimento dell'eventuale copertura vegetale preesistente;
- c) gli interventi nel territorio rurale che riguardino immobili di interesse storico-culturale dovranno essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni relative ai tipi di intervento stabiliti dal piano ai sensi dell'art. 12 e di ogni altra prescrizione attinente di cui al presente capo;
- d) le strade agricole ed i canali irrigui, con particolare riferimento a quelli individuati nelle tavole di piano, ove compatibili con l'attività agricola e irrigua, dovranno essere accompagnati da filari alberati, siepi o fasce boscate di rispetto e connessione ambientale.
- e) negli ambiti rurali ricompresi nel perimetro del P.P.T.N.V. sono espressamente vietati:



- gli spianamenti e i livellamenti con asportazione di sottosuolo;
- gli spianamenti e i livellamenti senza asportazione di sottosuolo, se il livello di abbassamento rispetto alla quota media ante opera è superiore a cm. 50;
- gli spianamenti e i livellamenti che comportano una dimensione finale della camera di risaia superiore a 2 ettari nelle aree poste ad ovest della S.R. 211, non totalmente pianeggianti, ed ancora interessate da dossi e/o rilievi morfologici; rimane comunque fermo il rispetto di quanto stabilito all'art. 25.3 per gli ambiti Ra;
- l'impianto di nuove strutture per allevamenti suinicoli ed ittici;
- lo sbarramento e/o la limitazione di accesso di strade vicinali e/o interpoderali e di percorsi comunque gravati da qualsivoglia servitù pubblica: eventuali eccezioni dovranno essere adeguatamente motivate esclusivamente per ragioni di sicurezza, salute e/o incolumità pubblica.

## **Art. 27 quater – Sistema insediativo**

*27 quater 1.* Le norme generali per gli interventi insediativi sono le seguenti:

a) In ogni caso di intervento è prescritto il rispetto dell'Indice di compensazione Ic di cui all'art. 27 ter 3 e del rapporto di permeabilità di cui all'art. 11.15.

b) Ogni intervento edilizio e urbanistico assentibile comporta sempre e comunque l'obbligo di sistemazione dell'intera area di pertinenza. In tali interventi è comunque sempre vietato eseguire consistenti modifiche dell'andamento superficiale del suolo con scavi e riporti: esclusivamente nelle aree di "nuovo impianto" può essere ammesso il rialzo del terreno, solo nel caso in cui il piano di campagna oggetto dell'intervento è collocato a quota inferiore di quello del piano stradale, e sino a pareggiare le due quote.

c) Nelle aree di nuovo impianto e/o di completamento, nonché negli insediamenti rurali preesistenti in aree agricole, la nuova costruzione di edifici accessori deve essere realizzata sulla base di un adeguato studio formale-compositivo e nel rigoroso rispetto delle forme, dei materiali e delle tipologie esistenti; nel caso di costruzioni interrato o seminterrate la copertura piana dovrà essere ricoperta con manto erboso e raccordata al terreno circostante.

d) All'interno della superficie fondiaria di pertinenza degli interventi di nuovo impianto e/o di completamento, deve essere sempre realizzata un'apposita vasca di accumulo delle acque di prima pioggia, con volume dimensionato in relazione alle superfici esterne di pertinenza coperte e pavimentate non permeabili (di capacità non inferiore a 1mc ogni 100 mq di nuova superficie coperta e/o impermeabile), per le utilizzazioni irrigue e/o non potabili di pertinenza.

e) Per garantire un'efficace mitigazione nella percezione della continuità e/o discontinuità propria degli spazi costruiti e dei fronti urbani in relazione agli spazi "aperti" propri delle aree a prevalente destinazione agricola, in tutti gli ambiti insediativi (di cui al successivo art. 27 quater 3) di diretto affaccio nei confronti degli spazi aperti, in corrispondenza dei confini di proprietà di pertinenza è prescritta:

- la realizzazione di una fascia “verde” di schermatura (con essenze arboree di grandezza e portamento adatto a garantire un’efficace mitigazione della percezione dei volumi dei fabbricati);
- la realizzazione delle recinzioni di delimitazione del lotto (anche arretrate rispetto alla fascia di cui sopra) con muretto/cordolo in pietra a vista di altezza massima di 50 cm sovrastato da siepe (con eventuale rete metallica annegata), o con siepe a tutta altezza, per un’altezza massima di 2,00 ml.

27 *quater* 2. Gli insediamenti negli ambiti rurali dovranno essere realizzati nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- a) Le tavole di piano stabiliscono, per ogni unità edilizia, il tipo di intervento prescritto in relazione al valore storico-architettonico ed ambientale del patrimonio edilizio esistente;
- b) gli edifici senza tipo di intervento prescritto possono essere oggetto di tutti gli interventi di cui all’art. 13 della L.R. 56/77 e smi e all’art. 3 del D.P.R. 380/2001, con la prescrizione che ogni modifica deve essere rivolta a migliorare la coerenza tipologica, architettonica e di materiali con l’insediamento esistente e con quello tradizionale del contesto circostante;
- c) la disposizione di cui in b) si applica in particolare ad ogni intervento ammesso di completamento tipologico e di impianto degli edifici esistenti;
- d) in attesa della elaborazione di apposito “Abaco degli interventi, dei materiali e delle tecnologie” da parte della Provincia di Novara, si devono rispettare le direttive di cui ai punti successivi;
- e) Tutti gli interventi sui manufatti e sui fabbricati esistenti debbono essere subordinati alla salvaguardia dell’impianto funzionale e distributivo originario, alla salvaguardia degli elementi costruttivi e decorativi tipici di pregio (quali le grate in laterizio per l’areazione dei fienili, i portali d’accesso, le creste tagliafuoco, i comignoli, etc...), ed alla verifica dell’esistenza di idonea viabilità di accesso e delle principali infrastrutture primarie.
- f) I caratteri tipologici ed architettonici dei manufatti di nuova costruzione e/o di ampliamento, compresi stalle, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti, tettoie e ricoveri dei mezzi agricoli, debbono essere riferiti ai preesistenti caratteri dell’edilizia rurale locale, con particolare attenzione ai tamponamenti esterni ed ai manti di copertura.
- g) In tutte le aree a destinazione agricola poste ad ovest del tracciato della S.R. 211, la realizzazione di nuovi fabbricati per residenza rurale è ammessa con un limite di altezza non superiore a 7,5 ml, fatti salvi eventuali ampliamenti in contiguità fisico-morfologica di fabbricati residenziali preesistenti con altezze maggiori; per le strutture tecniche, di servizio e/o accessorie dell’attività agricola è consentita una altezza non superiore a ml 8,5. Sono infatti salvi comunque i vincoli di visuale di cui al successivo art. 27 *quinquies* 2.

h) Per tutti gli interventi ammessi su edifici rurali di cui al precedente punto a), è fatto specifico obbligo, almeno per le parti esterne degli edifici, di impiegare i materiali caratteristici o più diffusi nella tradizione costruttiva locale (la cui scelta dovrà essere sottoposta al parere della Commissione Locale per il Paesaggio che potrà richiedere la campionatura ed eventuali modifiche dei materiali non consoni); gli interventi che prevedono l'eliminazione delle superfetazioni e delle parti incongrue debbono essere sempre e comunque finalizzati al ripristino del disegno originario.

i) Per consentire un'efficace integrazione visiva dei fabbricati rurali, anche a carattere accessorio e/o di servizio, la coloritura esterna delle facciate, soprattutto se percepibili dagli spazi e/o dalle percorrenze pubbliche, deve di norma essere realizzata privilegiando la gamma terrosa.

l) Nei limiti e condizioni di cui all'art. 19.2, è ammesso il recupero dell'edilizia rurale dismessa, oltre che per attività agrituristiche, anche per funzioni residenziali e/o assimilabili compatibili: in tal caso è prescritto il riutilizzo degli edifici rurali primari abbandonati (fabbricati in precedenza già adibiti in maniera prevalente a residenza agricola), o di parti di edifici primari anche a carattere produttivo, non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, esistenti nell'ambito stesso di intervento; le strutture agricole di servizio dismesse possono in tal caso essere recuperate per funzioni accessorie e/o pertinenziali della nuova destinazione d'uso del fabbricato primario.

m) Tutti gli interventi di cui al punto precedente possono essere consentiti solo a condizione che i fabbricati siano in possesso dei servizi di approvvigionamento e di smaltimento in forma diretta e autonoma nei termini previsti dalle vigenti normative di settore; qualora ciò non fosse verificato è prescritto uno specifico impegno, da parte del soggetto che interviene, a realizzare tali servizi direttamente e a proprio carico, impegno da formalizzare con:

- titolo abilitativo edilizio convenzionato in caso di intervento diretto;
- nell'ambito della Convenzione del SUE (Strumento Urbanistico Esecutivo), esteso all'intero ambito di intervento, prescritto obbligatoriamente nel caso gli interventi di riuso per destinazioni ammesse non siano limitati ad un singolo edificio ma riguardino un complesso di edifici, anche di impianto non unitario.

n) Negli ambiti rurali non è ammessa:

- la realizzazione di costruzioni temporanee o precarie ad uso residenziale e di campeggio o la formazione di aree per lo stazionamento di roulotte, campers e case mobili;
- la realizzazione di costruzioni temporanee o precarie anche se di immediata pertinenza delle attività culturali esercitate.

o) Negli ambiti rurali gli interventi per la realizzazione di:

- edifici per ricovero attrezzi, ripostigli, deposito di materiali, etc... non direttamente funzionali all'esercizio delle attività agricole in essere, sono consentiti esclusivamente ai soggetti aventi titolo e per superfici fondiari contigue superiori a tre ettari; in tali interventi non sono ammesse opere di recinzione;

· opere di recinzione sono consentite esclusivamente per delimitare le immediate pertinenze funzionali degli edifici ed attrezzature, con destinazioni d'uso proprie e ammesse, con le caratteristiche riportate al punto e) del precedente art. 27 quater 1.

p) Tutti gli interventi edilizi che comportano incremento di Sul, tutti gli interventi di riutilizzo per le destinazioni ammesse, nonché i miglioramenti fondiari sono tenuti all'applicazione dell'indice di compensazione (Ic) prescritto dall'art. 27 ter 3, come segue:

- nel caso di nuova costruzione e/o ampliamento per destinazioni proprie (residenza rurale ed attrezzature di pertinenza dell'attività agricola) i mc di riferimento dell'indice sono quelli di nuova realizzazione: in tal caso il valore dell'indice di compensazione può essere ridotto del 50%; esclusivamente per i fabbricati produttivi e/o pertinenziali delle attività agricole il Volume che determina i mc di riferimento va computato applicando sempre e comunque un'altezza massima H virtuale di 3,5 ml;

- in caso di riutilizzo di fabbricati dismessi dalle attività e funzioni agricole, per le nuove destinazioni ammesse (con riferimento al precedente comma 12), i mc di riferimento sono quelli oggetto di riutilizzo;

- nel caso di miglioramenti fondiari sono quelli oggetto di alterazione morfologica e/o di asportazione.

q) In ogni caso l'ammissibilità degli interventi edilizi nelle Aree a destinazione agricola è sempre subordinata al rispetto delle seguenti condizioni di carattere generale:

· che siano verificati i titoli di proprietà o di titolarità, ai sensi dell'art. 25 L.R. 56/77, e l'eventuale incidenza di vincoli e servitù operanti sull'area di intervento, e che l'intervento sia compatibile con la destinazione d'uso propria o ammissibile prevista;

· che la richiesta di titoli abilitativi per nuove costruzioni (sia per residenza rurale che per attrezzature) sia accompagnata da adeguata documentazione atta a dimostrare la necessità dell'intervento in relazione alla consistenza ed ai programmi aziendali, l'eventuale inadeguatezza di strutture e fabbricati già esistenti per i quali dovrà essere esplicitamente indicato il possibile riutilizzo, la descrizione delle modalità e dei sistemi di smaltimento dei liquami in relazione ad eventuali ampliamenti di attività zootecniche.

*27 quater 3.* Nelle aree di trasformazione urbanistico-edilizia (completamento, nuovo impianto e ristrutturazione urbanistica), definite nel P.P.T.N.V.: "aree di transizione" già previste dal piano, si applicano le seguenti disposizioni:

a) tutti gli interventi sono soggetti all'applicazione dell'indice di compensazione Ic come definito ai precedenti articoli, fatta eccezione per gli interventi di completamento nel tessuto urbano esistente dove, per la compattezza dell'insediato, l'indice è ridotto a:

0,05 ml/mc, oppure

0,1 mq/mc.

b) Ad integrazione del punto e) dell'art. 27 quater 1, nelle aree di confine con affaccio diretto sulle limitrofe aree mantenute a destinazione agricola, ed in ogni caso lungo i confini tra aree destinate ad insediamenti economici/produttivi e aree limitrofe a destinazione residenziale, l'edificazione ammessa per le nuove costruzioni, deve rispettare un arretramento di ml. 10,00

dalla linea di confine, entro il quale deve essere realizzata una fascia con piantumazione obbligatoria ed intensa di alberi avente una larghezza minima di ml. 5,00; gli elaborati progettuali dovranno indicare, per le fasce a verde di cui sopra e per le aree di impianto derivanti dall'applicazione dell'Indice di Compensazione (Ic), piantumazioni e siepi utilizzate: la verifica della avvenuta messa a dimora delle stesse, e del rispetto del rapporto di permeabilità di cui all'art. 11.15, rientrerà nelle condizioni necessarie per il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità dell'intervento.

c) Negli interventi di nuovo impianto è consentito, in luogo della cessione gratuita al comune di una quota non superiore al 25% delle aree pubbliche prescritte nello specifico ambito, la loro trasformazione:

- in aree di costruzione della rete ecologica applicando il seguente rapporto:  
1 mq di area pubblica non ceduta = 4 mq di impianto nella rete ecologica
- in aree "attrezzate", indicate dalle tavole di piano, o in "percorsi" indicati dagli Uffici Tecnici Comunali, applicando il seguente rapporto:  
1 mq di area pubblica non ceduta = 2 mq di cessione di area "attrezzata" o di "percorso".

d) Negli interventi di nuovo impianto, gli impianti arborei ed arbustivi da realizzare in applicazione dell'Indice di compensazione saranno localizzati per una quota non inferiore al 40% (ponendosi come obiettivo il 50%), all'interno del perimetro dell'area di intervento.

e) In aggiunta a quanto ai precedenti punti, che si applica a tutte le aree di trasformazione urbanistico-edilizia previste dal piano, per gli specifici ambiti sottoelencati si applicano le ulteriori disposizioni che seguono:

#### I - Fronte urbano sud (Città della Salute)

I.1 L'ambito si estende all'intera parte di territorio del parco agricolo periurbano all'interno del quale sarà realizzata la nuova "Città della Salute", i cui fabbricati saranno ubicati nell'area indicata nelle tavole di piano, nel rispetto del progetto approvato dalla specifica Conferenza di Servizi e delle disposizioni di cui all'art. 18.11 delle presenti Norme.

I.2 Nel rispetto delle prescrizioni già disposte dal piano per la tutela e la valorizzazione delle visuali panoramiche dagli ingressi della città e dalle vie di accesso, non sono ammessi interventi edificatori o di arredo urbano o vegetale o di cartellonistica pubblicitaria che interferiscano con il profilo urbano dei Baluardi e degli edifici monumentali del centro percepibili dai tratti stradali identificati nell'area del Piano con i tracciati della S.R. 211 e la S.P. 97 "di Mercadante".

Di conseguenza, per una migliore integrazione nello skyline percettivo del fronte urbano a sud, la sagoma limite dell'ingombro massimo di qualsiasi corpo di fabbrica degli edifici da realizzare della nuova "città della Salute" dovrà essere contenuta, facendo salvi eventuali volumi tecnici, entro la quota altimetrica indicativa di 178 ml s.l.m., corrispondente alla linea di spicco della Cupola Antonelliana, e comunque tale da non interferire con il profilo del "costruito" dei Baluardi, ed il verde al contorno da prevedere a schermatura, dovrà essere

realizzato con essenze vegetali di adeguata grandezza e portamento in funzione dell'altezza degli stessi edifici.

I.3 La porzione di territorio esterna al perimetro ove saranno concentrati i volumi della struttura ospedaliera come da cartografia di Piano, definisce un'area che è attualmente ad esclusiva vocazione agricola ove, fatti salvi gli eventuali impianti e/o servizi tecnologici, nonché le strutture di servizio pubblico per la sosta e l'accessibilità, di pertinenza della struttura Ospedaliera non localizzabili nell'area identificata, e gli usi che saranno definiti dallo strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica per la realizzazione del "Parco urbano e comprensoriale", non possono essere ammesse nuove destinazioni d'uso del suolo e/o urbanizzazioni non direttamente finalizzate alla vocazione agricola.

La definizione puntuale delle destinazioni compatibili al contorno deve conseguentemente essere parte integrante del progetto di intervento, ove il già previsto "Parco urbano comprensoriale" adiacente ai tessuti insediativi esistenti, dovrà essere attentamente progettato e realizzato affinché si inserisca adeguatamente nel contesto storico delle aree e dei percorsi del "Parco della Battaglia" ai sensi del successivo art. 27 quinquies 3.

I.4 Gli impianti derivanti dall'applicazione dell'Indice di Compensazione (Ic), in esubero rispetto alla compiuta realizzazione di un'area a "verde" interna alla superficie di competenza della stessa struttura Ospedaliera, dovranno essere prioritariamente impiegati per la realizzazione della porzione di rete ecologica ad andamento nord – sud, che si trova ad est dell'area ospedaliera, e della fascia di mitigazione in adiacenza al tracciato della tangenziale: tali interventi esterni all'area di competenza dovranno essere adeguatamente convenzionati in accordo con le iniziative in merito da condursi da parte della Commissione Tecnica di accompagnamento dell'Accordo di Pianificazione in atto per il Piano Paesistico del Terrazzo.

## II – Fronte periurbano del Torrion Quartara

II.1 L'attuazione degli interventi in tali aree è subordinata all'approvazione di strumenti esecutivi elaborati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- l'edificazione dei nuovi volumi deve essere prevista in contiguità (se possibile tipologico-formale) all'edificato preesistente;
- l'altezza massima degli edifici, da realizzarsi preferibilmente con tipologia isolata e/o a schiera, va contenuta entro i 7,5 ml;
- sui fronti verso gli spazi aperti del paesaggio agrario va realizzata idonea fascia alberata di schermatura mediante l'applicazione dell'indice di Compensazione in misura non inferiore ai parametri di cui ai precedenti articoli.

II.2 Il sistema del verde pubblico e della viabilità di progetto di collegamento tra la tangenziale e la frazione Torrion Quartara, prevista a nord dell'abitato, deve proporsi quale limite di sviluppo insediativo verso nord, per consentire la realizzazione della prevista fascia di mitigazione da integrare nella Rete di connessione ecologica.

II.3 Al fine di ridurre sensibilmente l'impatto ambientale della nuova area insediativa, è prescritto l'utilizzo di tecniche costruttive proprie della bioedilizia (anche in virtù dell'accordo di collaborazione sottoscritto il 31/12/2006 tra la Provincia di Novara, il Comune

di Novara e l'Ordine A.P.P.C. di Novara e V.C.O., D.G.P. n° 720 del 20/12/2006), comprendenti soprattutto l'ottimizzazione della gestione energetica degli edifici mediante:

- l'adozione di componenti di involucro ad elevati valori di isolamento termico e di capacità termica, al fine di contenere le dispersioni energetiche;
- l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili (quali ad es. sistemi a pompe di calore con integrazione di sistemi solari attivi e di sistemi fotovoltaici), al fine di ottenere un sensibile abbattimento delle emissioni nocive in atmosfera, con contestuale riduzione dei consumi di energia non rinnovabile;
- l'impiego di tecnologie costruttive ecocompatibili con utilizzo il più possibile di materiali biodegradabili.

27 *quater* 4. Le infrastrutture lineari, esistenti e di nuova previsione sono regolamentate dalle seguenti disposizioni:

a – le tavole di piano individuano, ai sensi del Codice Stradale, le fasce di rispetto della viabilità pubblica e di uso pubblico all'esterno dei tessuti urbani: le aree ricomprese in tali fasce costituiscono ambiti prioritari per l'applicazione di eventuali benefici disposti dai Regolamenti Comunitari e dai Piani di Sviluppo Rurali finalizzati alla riqualificazione del paesaggio rurale e per la riforestazione e l'impianto di filari alberati e di percorsi di fruizione, fatte salve le specifiche disposizioni per le distanze da rispettare ai sensi dell' "Art. 26 D.P.R. n° 495/92 - art. 16 Codice della Strada".

b – La fascia di rispetto di ml 10 per lato prevista in fregio alle strade vicinali, è finalizzata a salvaguardare e migliorare la continuità dei percorsi di fruizione del paesaggio agrario, consentendo ove occorra la realizzazione di apposito percorso ciclabile nel rispetto della programmazione di settore comunale e provinciale, e comunque escludendo l'utilizzo di qualsiasi tipo di manto impermeabile.

c – Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di V.I.A. per i progetti stradali di più ampio rilievo, eventuali nuovi tracciati (nei limiti di quanto stabilito nelle presenti norme), ampliamenti e/o modifiche delle strade d'uso pubblico minori, semprechè risultino, attraverso specifico studio, indispensabili alla funzionalità complessiva del sistema della mobilità locale, debbono comunque essere previsti nel rispetto dei seguenti criteri:

- deve essere ridotto al minimo l'effetto di potenziale "barriera" dell'opera al fine di garantire il più possibile la continuità ecosistemica;
- più in particolare deve sempre essere salvaguardata la continuità delle reti irrigue e dei collegamenti in atto tra i fondi agricoli;
- il percorso deve sempre essere accompagnato da idonea barriera verde;
- per la posa di nuovi guard-rail o la sostituzione di esistenti, sono da preferire tipologie a basso impatto paesistico-ambientale, preferibilmente in legno;
- i relativi cantieri di lavoro e l'operatività dei mezzi impiegati debbono essere attentamente valutati per non compromettere eventuali sensibilità paesisticoambientali del contesto.

d – Nelle fasce individuate ai sensi del punto a, non possono essere ammesse nuove costruzioni.

Può essere consentita la realizzazione di:

- percorsi pedonali e ciclabili;
- piantumazioni e sistemazione a verde;
- conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole;
- aree di sosta attrezzate in relazione ai percorsi di fruizione di cui al successivo art. 27 quinquies 2 e con le caratteristiche ivi stabilite;
- eventualmente, e solo in adiacenza alla viabilità principale, parcheggi pubblici.

e – Negli ambiti rurali, in via preferenziale è esclusa la possibilità di realizzare nuove infrastrutture tecnologiche lineari (elettrorodotti, gasdotti, teleradiocomunicazioni etc.): eventuali progetti di nuova realizzazione e/o rettifica ampliamento, devono comunque essere sempre accompagnati da approfondimenti progettuali che evidenzino

- l'impossibilità tecnica e/o ambientale di individuare soluzioni di tracciato esterne al perimetro del P.P.T.N.V.;
- le eventuali interferenze con elementi di caratterizzazione paesistico-ambientale (in particolare quelli di cui al successivo articolo 27 quinquies) ed i conseguenti interventi previsti di mitigazione degli impatti e di compensazione.

f – Le linee di rete aeree di nuova realizzazione e/o sostituzione (elettriche e telefoniche) dovranno preferibilmente essere interrate e tendenzialmente seguire il tracciato della rete viabilistica principale già esistente e/o prevista: laddove l'interramento non risulti tecnicamente possibile debbono essere adottate tipologie a ridotto impatto paesistico che prevedano, qualora tecnicamente possibile, palificazioni in legno.

g – Qualora venisse smantellato un tratto delle infrastrutture e/o delle reti già esistenti debbono comunque sempre essere rimosse ed idoneamente smantellate tutte le strutture e gli impianti di servizio presenti, ripristinando al meglio non solo il suolo interessato, ma anche lo specifico contesto paesistico-ambientale pertinente di riferimento.

*27 quater 5.* Il piano individua come aree degradate che costituiscono fonte di potenziale impatto sul paesaggio rurale del limitrofo territorio:

- l'area del depuratore e dello snodo delle linee ad alta tensione,
- l'area della discarica da recuperare,
- i sedimi di pertinenza degli svincoli della tangenziale sud di Novara,
- l'area di insediamenti produttivi con limitrofo degrado e/o compromissione morfologica (ex cava soggetta a recupero ambientale),

e prevede la mitigazione degli impatti potenziali per il corretto inserimento paesistico e/o recupero ambientale di tali contesti, mediante la connessione e/o laddove possibile, integrazione con la prevista rete ecologica complessiva; in tale direzione il Comune promuove progetti di fattibilità, attraverso collaborazioni pubblico privato, per il ripristino delle aree degradate o per rilocalizzazioni, attraverso specifici SUE o piani di riqualificazione ambientale, nel rispetto delle seguenti disposizioni:

a – l'area destinata dalle tavole di piano a servizi tecnici e tecnologici, che comprende il depuratore e lo snodo delle linee di alta tensione, deve essere intesa come un limite di riferimento per la "capacità localizzativa" anche di nuovi impianti tecnologici con impatti da



mitigare sia con una fitta barriera arborea al contorno sia con interventi compensativi e/o perequativi realizzati anche a “distanza”;

b – l’ambito della discarica, a bonifica efficacemente conclusa, sarà soggetto ad un progetto complessivo di riqualificazione, con le necessarie sistemazioni vegetali, che verificherà le possibilità di inserimento nel circuito dei percorsi di valorizzazione dei luoghi della Battaglia, ai sensi del successivo art. 27 quinquies 3, qualora possa essere adeguatamente sfruttata la quota più elevata nei confronti del contesto limitrofo marcato dalle incisioni dei “dossi storici”;

c – i sedimi di pertinenza degli svincoli della tangenziale sud saranno oggetto di un progetto di vegetazione che, nel rispetto della sicurezza stradale, ne migliori la compatibilità paesaggistica ed ambientale nei confronti del territorio urbano e di quello rurale;

d – l’area degli insediamenti produttivi esistenti che ha accesso dalla S.R. 211, e che comprende l’attività di autodemolizione esistente e la cava, qualora non oggetto di interventi diretti di iniziativa pubblica, è sottoposta a Strumento Urbanistico Esecutivo che prevederà:

- i necessari adeguamenti urbanizzativi e strutturali con particolare attenzione alla messa in sicurezza degli accessi sulla citata S.R.;
- la riqualificazione ambientale del bacino di cava;

e – in attesa della formazione del SUE, nell’area di cui alla precedente lettera d è consentito, ad intervento diretto, un ampliamento “una tantum” non superiore al 10% della Superficie utile esistente ove sia motivato da specifiche esigenze di organizzazione delle attività o di adeguamento a particolari disposizioni di legge e ove sia contenuto nei parametri stabiliti dal piano.

## **Art. 27 quinquies – Valorizzazione del paesaggio**

*27 quinquies 1.* Il sistema dei beni culturali e architettonici individuato puntualmente nelle tavole di piano, e classificato con i tipi di cui all’art. 12 sulla base delle specifiche caratteristiche di ogni singolo bene, è soggetto, oltrechè a ogni prescrizione attinente delle presenti norme, alle seguenti disposizioni:

a – Gli interventi subordinati al rilascio di specifico titolo abilitativo, relativo ai beni individuati ex art. 24 L.R. 56/77 e s.m.i., vanno sottoposti al parere preventivo delle rispettive Commissioni Locali per il Paesaggio, ai sensi del comma 2 art. 7 della L.R. 32/2008 e s.m.i.. Gli interventi sugli edifici e/o beni già tutelati dal D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. “*Codice dei beni culturali e del paesaggio*”, sono sottoposti alla autorizzazione preventiva dell’Autorità competente, ai sensi della legislazione vigente.

b – In ogni caso gli interventi ammessi dalle presenti norme sugli edifici esistenti dovranno rispettare le disposizioni di cui all’art. 27 quater 2, rimanendo fermo che i loro proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo, hanno sempre l’obbligo di mantenerli nel miglior stato possibile di conservazione.

c – Le tavole di piano individuano le “tracce di antichi assetti centuriati” per le quali si applica quanto stabilito all’art. 22.1 d delle presenti norme.

27 *quinquies* 2. Il sistema complessivo delle emergenze paesistiche individuato dal piano che comprende, oltre agli elementi lineari e puntuali di cui agli artt. 27 ter 1,2,3 e i beni di cui al comma precedente, anche i luoghi di valorizzazione percettiva e di fruizione del paesaggio costituiti da:

- l’insieme dei coni di visuale e/o di punti panoramici da salvaguardare
  - le aree attrezzate, di sosta e di percezione/fruizione privilegiata
  - l’insieme dei luoghi della “memoria storica” di cui al successivo comma 3,
  - il sistema complessivo “a rete” dei percorsi di fruizione di cui al successivo comma 4,
- è realizzato e tutelato attraverso le seguenti disposizioni:

a – devono essere salvaguardati i coni di visuale panoramica individuati dalle tavole di piano come segue:

a.1 – all’interno dell’area ricompresa nell’angolo acuto delineato dalle linee di definizione dei coni visuali è vietato:

- qualsiasi intervento di nuova edificazione fino a ml 200 dal vertice del cono, l’impianto di vegetazione e le recinzioni con configurazione e dimensione tale da occludere la visuale;
- la realizzazione di nuova edificazione con altezze superiori a ml 4,50 e lato maggiore superiore a ml 12 fino a ml 300 dal vertice del cono e per ml 100 attorno allo stesso vertice.

a.2 – in ogni caso l’elaborato di cui al punto 1.1 della lettera g dell’art. 27 ter 3. dovrà individuare le emergenze paesistiche di cui al presente comma e dimostrare che l’intervento di trasformazione ne garantisce una adeguata percezione, così come non limita le vedute di grande ampiezza ed orizzonte.

b – devono essere configurate, con superficie non inferiore a mq 400 ciascuno, e realizzate le aree attrezzate di fruizione percettiva individuate nelle tavole di piano, da acquisire come alla lettera c) dell’art. 27 quater 3. o con acquisizione diretta da parte pubblica. Fanno eccezione le aree attrezzate, anche all’interno di unità edilizie, da localizzare nel centro di Torrione Quartara e nella zona urbana sud del quartiere Bicocca che, non individuate dalle tavole di piano, saranno realizzate sulla base di specifico progetto di iniziativa pubblica.

c – le aree attrezzate localizzate in prossimità di punti panoramici e/o coni visuali dovranno essere realizzate garantendo una complessiva unitarietà tipologico-materica e di dotazione di attrezzature, finalizzata a garantire la leggibilità e l’integrazione anche funzionale dei percorsi e degli itinerari di relazione e collegamento tra le stesse: in via generale debbono essere dotate di rastrelliere in legno per le biciclette, di panchine, di idonee piantumazioni atte a garantire zone d’ombra, se possibile di fontanelle di acqua potabile, e di specifica cartellonistica didatticoscientifica riportante informazioni di tipo storico, paesistico, naturalistico e/o ambientale e di tipo direzionale riferite ai percorsi ed agli itinerari di fruizione.

d – sono considerati elementi detrattori i manufatti che determinano situazioni di disturbo percettivo e/o che risultano incongruenti con la riconoscibilità dei luoghi, collocati in prossimità delle già richiamate “emergenze paesistiche”; tali elementi, costituiti

principalmente da cabine elettriche, impianti acquedottistici e superfetazioni in genere, incoerenti con l'architettura dei luoghi, devono essere individuati nel citato elaborato dell'art. 27 ter 3. lettera g e assoggettati ad interventi di reintegrazione paesistica mediante opportuni mascheramenti e mitigazioni visive da attuarsi con cortine e barriere verdi.

e – le aree attrezzate di cui al precedente punto b, oltrechè acquisite alla proprietà pubblica possono altresì essere assoggettate a uso pubblico attraverso specifica convenzione con le proprietà interessate.

f – i coni visuali, per l'area compresa nell'angolo acuto estesa fino a ml 300 dal vertice del cono e per l'intorno del vertice fino a ml 100, sono considerati come zone di rispetto paesistico-monumentale: pertanto, qualsiasi progetto di trasformazione urbanistico-edilizio all'interno di tali aree dovrà essere corredato da una specifica "Relazione di compatibilità paesistica".

*27 quinquies 3.* Il piano prevede la valorizzazione dei luoghi della Battaglia, portando a sistema di percorribilità e fruibilità le emergenze paesistiche proprie delle componenti storico-morfologiche dei luoghi dell'evento risorgimentale: tali emergenze e percorsi saranno oggetto di un "progetto speciale" promosso dalla Provincia e sviluppato con il concorso del Comune di Novara e dell'associazione "Amici della Battaglia" il quale, anche attraverso il recupero degli approfondimenti di analisi e progettuali già svolti, prevederà:

- la realizzazione di adeguate aree di sosta e parcheggio pubblico in prossimità delle attestazioni "urbane" dei percorsi attrezzati (vedi successivo comma 4) per facilitare l'accesso e la fruizione dell'area anche in occasione di manifestazioni pubbliche;
- gli specifici impegni di manutenzione e/o ripristino del tracciato principale di valorizzazione storico-ambientale dei luoghi della Battaglia delle sue connessioni con il sistema complessivo dei percorsi di fruizione;
- apposito programma concordato di posizionamento e manutenzione, in punti strategici del percorso, di pannelli esplicativi dei luoghi (con particolare riferimento a schieramenti, strategie ed evoluzione degli eventi della Battaglia);
- eventuale realizzazione in una delle Cascine storiche coinvolte nell'evento (da sottoporre ai necessari interventi di recupero / restauro), di apposito Centro Servizi (con deposito noleggio di biciclette) ove allestire un centro di documentazione non solo della Battaglia;
- risanamento ambientale con eventuale "rimodellazione" dei profili altimetrici del sito della ex discarica, con verifica della possibilità di realizzazione di apposita "area attrezzata" sul punto posizionato a quota più elevata;
- specifici interventi per la ripiantumazione dei luoghi con gli opportuni interventi di sostegno all'attività agricola ed agrituristica di riferimento.

*27 quinquies 4.* Il piano promuove la valorizzazione della rete dei percorsi di fruizione, portando a sistema le diverse proposte già formulate attraverso studi specifici e atti di pianificazione; per questa rete, in attesa della elaborazione da parte della Provincia dello specifico "Manuale di riferimento per la realizzazione dei percorsi e degli itinerari" e del "progetto speciale" di cui al comma 3, si applicano le disposizioni che seguono:

a – I percorsi storici, che sono individuati nelle tavole di piano, devono essere oggetto di interventi di manutenzione, valorizzazione e conservazione dell'antico tracciato che, anche

ove vengano operate rettifiche, dovrà permanere come area e come leggibilità della preesistenza;

b – l'immediato intorno dei tracciati in prossimità di coni visuali e/o punti panoramici deve essere mantenuto libero da manufatti che ne possano precludere e/o alterare in maniera significativa la visuale;

c – deve essere assolutamente vietato qualsiasi intervento che limiti e/o impedisca l'accessibilità pubblica al sistema dei percorsi e degli itinerari ed alle aree attrezzate e/o punti panoramici di pertinenza (come indicati al precedente comma 2).

d – ogni intervento di riqualificazione o di nuova realizzazione dei tracciati dovrà rispettare i seguenti criteri:

- sezione tipo della carreggiata della viabilità minore in via generale non superiore a 4 ml al netto di eventuali limitrofe aree di servizio, con sezione minima della corsia di pista ciclabile attestata a 1,5 ml;
- sono da evitare le pavimentazioni in asfalto o in calcestruzzo, mentre sono ammesse le pavimentazioni che utilizzano inerte del luogo ("terre stabilizzate") al fine di integrarsi nel contesto cromatico preesistente;
- anche le eventuali opere di sostegno e contenimento vanno realizzate limitando al massimo l'utilizzo di calcestruzzo (in tal caso da schermare adeguatamente con arbusti/inerbimenti) privilegiando le tecniche proprie dell'ingegneria naturalistica.

## **Art. 27 sexies – Applicazione e gestione**

*27 sexies 1.* Gli interventi di trasformazione nel territorio ricompreso nel P.P.T.N.V. sono soggetti alle presenti norme e ad ogni altro approfondimento che sarà introdotto, di concerto con la Provincia.

*27 sexies 2.* Le previsioni di piano vigenti alla data di approvazione del P.P.T.N.V. (20.04.2009) sono fatte salve e possono essere attuate nel rispetto delle disposizioni del presente capo.

*27 sexies 3.* L' "Accordo di pianificazione" sottoscritto tra i comuni interessati al P.P.T.N.V. il 25.12.2005 potrà essere evoluto, su iniziativa della Provincia, anche attraverso il coinvolgimento nella già costituita "Commissione Tecnica" dei rappresentanti delle associazioni coinvolte nella gestione e negli studi del territorio, per la definizione concertata di "progetti attuativi" tra i quali prioritariamente:

- linee progettuali ricadenti nei parametri di cui ai progetti UE "LIFE";
- integrazione e coordinamento dei diversi canali attivabili di finanziamento pubblico settoriale già esistenti (in particolare del Piano di Sviluppo Rurale);
- istituzione di eventuali dotazioni finanziarie sovracomunali ove far convergere la "fiscalità" derivata dagli interventi di trasformazione dell'area, anche ai sensi dei contenuti del successivo comma;
- specifici accordi/intese/convenzioni con i soggetti e gli operatori privati.

*27 sexies 4.* Per la migliore e più coordinata applicazione dell'Indice di compensazione Ic, con apposito "Atto di indirizzo e coordinamento" la Provincia può costituire uno specifico

Fondo di Compensazione paesistica, in accordo con i Comuni interessati, ove far convergere le quote di impianti vegetali e/o di aree uniche non realizzabili in aree che non appartengano alla disponibilità del titolare dell'intervento e definire le modalità di monetizzazione delle stesse.

27 *sexies* 5. La “commissione tecnica” di cui al comma 3, su accordo tra gli Enti interessati al territorio soggetto al P.P.T.N.V. definirà l'organizzazione tecnica e operativa e il programma del Piano di monitoraggio, che si svilupperà sulla seguente lista di massima di indicatori:

- Superficie annuale interessata da interventi di rinaturalizzazione e/o di compensazione ambientale;
- Superficie annuale interessata da interventi di ripristino e creazione di nuove forme vegetali, in applicazione dell'indice (Ic);
- Ampliamento in metri lineari della rete ciclopedonale;
- Rapporto di permeabilità previsto per gli interventi autorizzati;
- Numero di operazioni annuali autorizzate per il consolidamento delle scarpate degli appezzamenti a risaia;
- Censimento delle aree degradate associato ad un indice di priorità degli interventi di recupero;
- Censimento degli elementi “detrattori” delle visuali percettive;
- Censimento del patrimonio architettonico e relativo stato di conservazione.”

## **TITOLO VI NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELLA CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E DELL'IDONEITA' ALLA UTILIZZAZIONE URBANISTICA**

### **Art. 28 Natura delle classi di pericolosità geomorfologica e di idoneità all'utilizzazione urbanistica**

28.1 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.

28.2 In relazione alla presenza o all'assenza, in tali zone omogenee, di edificazioni e alle loro caratteristiche, il Piano Regolatore individua, inoltre, il livello di rischio idrogeologico esistente sulle aree urbanizzate e quello potenziale sulle restanti aree.

28.3 Sulla base di tali criteri l'intero territorio è suddiviso in zone omogenee, a ciascuna delle quali viene fatta corrispondere una diversa classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica, ai sensi della Circ. P.G.R. n.7/LAP del 08/05/96, di cui agli articoli seguenti, nei quali vengono dettate le norme inerenti le singole classi individuate.

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

Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica dell'intero territorio comunale alla scala 1:10.000 (Serie 11 - Novembre 2003).

Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica dell'intero territorio comunale alla scala 1:5.000 (Serie 18 – Giugno 2007).

P4.0 Progetto definitivo: Progetto del territorio comunale e dei centri storici – Tavola sinottica da P4.1 a P4.58 Progetto definitivo: Progetto del territorio comunale 1:2.000.

28.5 In caso di difformità di rappresentazione tra i diversi elaborati, varrà quello che riporta la condizione più cautelativa.

28.6 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.

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

- a) 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";
- b) tutte le norme di carattere geologico, geotecnico e idrogeologico contenute nelle

presenti N.T.A.

- c) 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;
- d) la circolare del Presidente della Giunta Regionale del 31/12/1992 n. 20/PRE. "Prescrizioni di cui agli artt.2 e 13 della legge 2 febbraio 1974 n.64, relativa agli abitati da consolidare o da trasferire ai sensi della legge 9 luglio 1908 n.445";
- e) la L. 183/89 "Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo";
- f) le norme di attuazione del vigente Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico approvato con D.P.C.M. 24/05/2001,
- g) le disposizioni previste dal D.L.vo 3/4/2006 n. 152 e D.lgs 152/1999 e del P.T.A. approvato con D.C.R. n. 117-10731 del 13.03.2007.
- h) 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;
- i) 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;
- j) le disposizioni riguardanti le aree di salvaguardia delle opere di captazione ad uso idropotabile, ai sensi della L.R. 29/12/2000 n. 61 e del Regolamento Regionale 11/12/2006 n. 15/R.

28.8 In merito all'inserimento di porzioni di ambiti territoriali in classe IIIa1, introdotto dalle modifiche ex-officio di cui alla D.G.R. n.51-8996 del 16.06.2008, e successive modifiche apportate con D.G.R. n. 3 – 619 del 20.09.2010, i cui stralci planimetrici sono riportati all'interno dell'elaborato 19 – Relazione Geologico Tecnica (Ottobre 2008), dovrà essere applicato quanto previsto dalle Precisazioni alla Relazione Tecnica di ARPA, trasmesse con nota della Regione Piemonte prot. 50649 del 14.11.2008.

*In particolare "Fatti salvi gli atti già assunti e gli interventi di messa in sicurezza già autorizzati ... la condizione di non idoneità, assoggettata alle norme di Classe IIIa1 e indicata sulle porzioni di aree di cui alle singole schede e figure, potrà essere superata ... a seguito della realizzazione e del collaudo delle opere già previste nel Cronoprogramma e/o a seguito della realizzazione di accorgimenti tecnici e/o opere a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto o dell'intorno significativo circostante ... in coerenza alla classificazione contenuta nella Carta di Sintesi approvata."*

## **Art. 29 Relazione Geologico-Tecnica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza**

29.1 La relazione Geologico-Tecnica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza, facente parte, ai sensi dell'Art.14, punto 2b della L.R. n.56/77, degli allegati tecnici di Piano, contiene disposizioni prescrittive per le modalità di trasformazione di ciascuna area e pertanto costituisce, assieme agli elaborati grafici di sintesi di cui al precedente articolo, parte integrante delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

29.2 La relazione Geologico-Tecnica è costituita, ai sensi della Circ. P.G.R. n.16 URE del 18 Luglio 1989 punto 3.2.7, da una Relazione Descrittiva, e da schede e ambiti di intervento topograficamente individuati sulle Tavole della serie 20 che contengono le prescrizioni normative per ciascun tipo di intervento sono illustrate in Schede geologico-tecniche.

29.3 Tale relazione non può essere sostitutiva delle relazioni geologiche e geotecniche previste dal D.M. 11 Marzo 1988 a corredo dei progetti di opere pubbliche e private, descritte all' Art. 3 delle presenti Norme di Attuazione.

### **Art. 30 Indagini geologiche e geotecniche a corredo dei progetti di opere pubbliche e private**

30.1 I progetti di opere pubbliche e private da realizzarsi sul territorio comunale devono essere corredati già in fase istruttoria, nei casi e con le modalità previste dal D.M. 11 Marzo 1988, n.47 e dalle relative Istruzioni Applicative di cui alla Circ. LL.PP. del 24 Settembre 1988 n.30483, dai risultati di indagini geotecniche e, ove necessario, geologiche.

30.2 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.

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

30.4 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, che deve possedere carattere quantitativo e prescrittivo per l'esecuzione dell'opera.

30.5 Il Comune conserva le relazioni geologiche e geotecniche nei fascicoli progettuali di ciascuna opera concessa.

30.6 Nei casi di opere complesse in cui alcune verifiche geotecniche devono essere forzatamente rimandate alla fase esecutiva dell'opera, è ammesso che la relazione geotecnica contenga solo il programma di tali verifiche, ma in ogni caso le risultanze delle stesse nonché le eventuali conseguenti variazioni progettuali dovranno essere comunicate al Comune per la completezza del fascicolo progettuale e/o nel caso di varianti in corso d'opera, per le relative autorizzazioni e/o concessioni.

30.7 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 opera-terreno 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.



30.8 In questo caso i calcoli geotecnici di stabilità 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.

30.9 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.

30.10 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.”

30.11 Le relazioni geologiche e geotecniche a corredo dei progetti non possono in nessun caso essere sostituite dalla “Relazione geologico-tecnica delle aree interessate da nuovi insediamenti o opere pubbliche di particolare importanza allegata al P.R.G.C. e facente parte delle presenti Norme di Attuazione, che riguarda l’idoneità dell’area all’utilizzazione urbanistica, ma non è riferita ad un progetto specifico con proprie e peculiari interazioni opera-terreno; dovranno comunque far riferimento ad essa, confermarne esplicitamente la validità o eventualmente esporre i risultati di analisi di dettaglio diversi da quelli individuati dagli elaborati di P.R.G.C.

30.12 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.

30.13 Nelle aree appartenenti alle Classi II e III 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.

*30.14* Inoltre nelle aree appartenenti alle classi II e III, 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.

*30.15* 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, 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.

*30.16* Nelle aree appartenenti alla Classe I o comunque in relazione a eventuali particolari problematiche, il progettista può valutare l'opportunità di far redigere uno studio geologico anche per i tipi di opere per cui il D.M. 11 Marzo 1988 non prescrive obbligatoriamente tale studio.

### **Art. 31 Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico**

*31.1* Nelle aree del territorio comunale sulle quali il Piano Regolatore ha identificato una elevata pericolosità geologica e un conseguente elevato rischio su aree parzialmente o completamente edificate (Classe IIIb), le presenti norme prevedono Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico (P.R.I.) mirati all'eliminazione e/o minimizzazione del rischio.

*31.2* Tali Progetti devono esplicitamente far riferimento agli obiettivi di minimizzazione della pericolosità geomorfologica o della vulnerabilità delle aree urbanizzate, alle caratteristiche e alle modalità di realizzazione delle opere in relazione agli obiettivi, alle modalità di verifica dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione del rischio e, qualora interessino Opere di difesa spondale previste dal P.A.I. (fasce B di progetto), dovranno essere preventivamente approvati da parte dell'Autorità di Bacino del Po.

*31.3* Nei Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico dovrà essere privilegiato per i corsi d'acqua il ripristino delle condizioni ottimali di deflusso, della capacità di laminazione e della possibilità di naturale evoluzione morfogenetica; per le scarpate il miglioramento delle condizioni di stabilità, privilegiando ove possibile le opere di difesa attiva e l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.

*31.4* I Progetti dovranno contenere inoltre il programma dettagliato di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di difesa eseguite.

*31.5* La completa esecuzione delle opere previste da Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico può trasformare interamente o parzialmente le condizioni di fruibilità urbanistica, con le modalità e le ulteriori limitazioni eventualmente prescritte dai Progetti specifici, secondo quanto esplicitato nell'ambito dei Progetti stessi, approvati dagli Enti

pubblici preposti e verificati in sede di collaudo delle opere, con preciso riferimento alla avvenuta eliminazione o minimizzazione della pericolosità ed esplicitazione di quali settori siano stati messi in sicurezza e quali permangano a rischio.

31.6 Come indicato nella Nota Tecnica Esplicativa alla Circolare P.G.R. 8 maggio 1996 n. 7/LAP al Paragrafo 7.5, tuttavia, l'esecuzione di interventi di riassetto non può consentire la declassazione delle aree interessate.

31.7 I Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico potranno seguire l'iter previsto dall'art.47 della L.R. n.56/77 come Piani Tecnici Esecutivi di Opere Pubbliche nelle zone in cui la pericolosità dipenda anche da situazioni esistenti su territori di Comuni limitrofi o comunque quando la progettazione esecutiva comporti un complesso di opere integrate fra di loro, eventualmente di competenza di molteplici Enti, la cui progettazione unitaria comporti vantaggi economici e funzionali.

31.8 Anche soggetti privati potranno avanzare proposte di Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico, e contribuire alle spese per la loro realizzazione, ma tali Progetti dovranno comunque assumere carattere di interesse pubblico, essere recepiti e verificati già in fase progettuale dall'Ente pubblico e approvati dal Consiglio Comunale ed ovviamente dagli altri Enti competenti.

31.9 Le sistemazioni idrogeologiche puntuali richieste, concesse ed eseguite da soggetti privati nell'ambito dei singoli lotti di proprietà non possono, pertanto, assumere il carattere di Progetto Pubblico di Riassetto Idrogeologico e modificare le caratteristiche di idoneità all'utilizzazione urbanistica prevista dalla cartografia di Piano.

31.10 Ai sensi della Circ. P.G.R. n.7/LAP i Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico e il Piano di Protezione Civile devono essere reciprocamente coerenti.

## **Art. 32 Norme generali di carattere idrogeologico**

Si definisce:

- Alveo: porzione di corso d'acqua interessata dallo scorrimento delle acque;
- Fascia spondale: porzione di terreno che raccorda l'alveo con il piano di campagna circostante;
- Zone di pertinenza dei corsi d'acqua: fascia di 10 metri dal limite esterno della fascia spondale per i corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche nonché appartenenti al pubblico demanio ancorché non iscritti nei predetti elenchi o di 5 metri dal limite esterno della fascia spondale per i corsi d'acqua privati.

32.1 Su tutto il territorio comunale:

- a) non sono ammesse opere di cui al D.M. 11 Marzo 88, senza le relative verifiche previste dallo stesso D.M.;
- b) non sono ammessi prelievi non autorizzati di acque superficiali o sotterranee;
- c) non sono ammessi scarichi non autorizzati di acque o reflui nei corpi idrici superficiali;

- d) non sono ammesse dispersioni non autorizzate di acque o reflui sul suolo o nel sottosuolo;
- e) non sono ammessi stoccaggi non autorizzati di rifiuti, ivi compresi i materiali inerti provenienti da demolizioni e scavi;
- f) non è ammessa la demolizione di edifici e strutture senza verifiche degli effetti della demolizione sugli edifici e sulle aree circostanti;
- g) gli innalzamenti artificiali del piano campagna dovranno essere realizzati solo con materiali idonei ai sensi della vigente normativa sui rifiuti e solo nel rispetto delle fasce imposte dal R.D. 523/1904 e delle fasce classificate in classe IIIa1, senza alterare il naturale scolo delle acque e nel principio di conservazione della permeabilità dei suoli urbanizzandi, di conservazione della capacità di laminazione della superficie originaria e di minima alterazione del ciclo idrologico; tali interventi dovranno comunque 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.

### 32.2 Opere che interferiscono con la falda freatica:

- a) in generale non sono ammesse opere e porzioni di fabbricati interrati sotto falda misurata rispetto a un tempo di ritorno di 50 anni o comunque ad una soggiacenza minima rilevabile dalle serie storiche disponibili che dovranno essere opportunamente documentate;
- b) sono ammesse deroghe nei casi di opere pubbliche o di interesse pubblico non altrimenti localizzabili;
- c) tutti gli interventi che in sede progettuali sono dichiarati interferenti con la falda o con possibilità di interferenza con la medesima, non dovranno essere considerati “di modesto rilievo” ai sensi del D.M. 11/03/1988.

### 32.3 Lungo gli alvei dei corsi d’acqua e sulle fasce spondali si applicano le seguenti norme a tutti i corsi d’acqua presenti sul territorio comunale anche in difformità di rappresentazione cartografica.

- a) salvo che per opere di attraversamento viabilistico, non è consentita la copertura dei corsi d’acqua; ove possibile si provvede a riportare a cielo libero i tratti tombinati dei corsi d’acqua, e in ogni caso è vietata l’edificazione al di sopra dei tratti coperti, anche nel caso di pertinenze ed accessori;
- b) in ogni caso per le opere di attraversamento dei corsi d’acqua è sempre prescritta la tipologia “a rive piene” ossia senza restringimenti dei corsi d’acqua mediante tombinature o simili, qualora ciò non risultasse possibile, previa adeguata dimostrazione, le tombinature esistenti potranno essere mantenute previa realizzazione di opportune verifiche idrauliche che ne confermino l’adeguatezza;
- c) non sono ammessi manufatti costituiti essenzialmente da materiali sciolti;
- d) non sono ammesse recinzioni o muri di cinta attraverso e lungo gli alvei e le fasce spondali dei corsi d’acqua, che restringano le sezioni di deflusso e non consentano il regolare deflusso delle acque nelle aree di laminazione esterne all’alveo 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 per le necessarie opere di manutenzione, controllo e pulizia;
- e) sulle fasce spondali dei corsi d'acqua non sono ammessi accumuli di scarti vegetali provenienti dalle pratiche agrarie e dalla manutenzione di parchi e giardini;
  - f) con riferimento agli obblighi previsti dagli art. 915, 916, 917 del CC, relativi al mantenimento delle condizioni degli alvei e del regolare deflusso delle acque, tali obblighi sono estesi a tutte le zone di pertinenza dei corsi d'acqua;
  - g) con riferimento alla determinazione delle distanze di fabbricati e manufatti dai corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche, nonché da quelli appartenenti al pubblico demanio ancorché non iscritti negli elenchi, è prevista una fascia di rispetto non edificabile non inferiore ai 10 metri
  - h) con riferimento alla determinazione delle distanze di fabbricati e manufatti dai corsi d'acqua privati, è prevista una fascia di rispetto non edificabile non inferiore ai 5 metri.
  - i) Le aree comprese nelle fasce di rispetto di 10 e 5 metri si riferiscono ai corsi d'acqua individuati nell'Elaborato 5, Carta del reticolo idrografico. Pertanto, in sede di richieste per interventi edilizi sarà cura del progettista individuare la reale demanialità del corso d'acqua e la singola fascia di rispetto. Tali aree sono da intendersi classificate in Classe IIIA1 se inedificate ed in classe IIIB4 se edificate.

#### 32.4 Lungo le scarpate di terrazzo:

- a) non sono ammesse opere di raccolta e canalizzazione delle acque ruscellanti che producano concentrazioni delle stesse su terreni erodibili;
- b) non sono ammesse opere per la viabilità che intercettino le acque del versante di controripa e le coinvoglino nei tratti di sottoscarpa in modo concentrato e tale da produrre erosione e dissesti;
- c) 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;
- d) non sono ammessi scavi e riporti che peggiorino la stabilità naturale del pendio;
- e) 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 ove possibile alla loro sostituzione;
- f) non sono ammessi tagli vegetazionali generalizzati non autorizzati.

32.5 Deve essere prevista la conservazione e rinaturazione degli alvei dei corsi d'acqua in coerenza con le finalità e gli obiettivi generali del Piano di Bacino, così come previsto dall'art. 24 delle N.d.A. del PAI.

### **Art. 33 Classi di idoneità geomorfologica all'utilizzazione urbanistica previste nel territorio comunale**

33.1 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 I

Classe II e sottoclassi

Classe IIIa e sottoclassi  
Classe IIIb e sottoclassi

33.2 La Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica e dell'Idoneità all'Utilizzazione Urbanistica riporta tale classificazione.

33.3 Nelle varie classi sono consentiti gli interventi previsti dalle N.d.A. del P.A.I. al Titolo II parte I, Art. 29, 30 e 31 ed in particolare:

- come riportato all'Art. 29 delle N.d.A. del PAI, nei territori ricadenti in fascia A (Classe IIIa e sottoclassi, Classe IIIb e sottoclassi) sono consentiti:

- a) i cambi colturali, che potranno interessare esclusivamente aree attualmente coltivate;
- b) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- c) le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;
- d) i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 m<sup>3</sup> annui;
- e) la realizzazione di accessi per natanti alle cave di estrazione ubicate in golena, per il trasporto all'impianto di trasformazione, purché inserite in programmi individuati nell'ambito dei Piani di settore;
- f) i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto e presente nel luogo di produzione da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;
- g) il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia;
- h) il deposito temporaneo a cielo aperto di materiali che per le loro caratteristiche non si identificano come rifiuti, finalizzato ad interventi di recupero ambientale comportanti il ritombamento di cave;
- i) il deposito temporaneo di rifiuti come definito all'art. 6, comma 1, let. m), del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22;
- j) l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo;
- k) l'adeguamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali

- come riportato all'Art. 30 delle N.d.A. del PAI, nei territori ricadenti in fascia B (Classe III) sono consentiti, oltre agli interventi di cui al comma precedente:

- a) gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla delimitazione della fascia;
- b) gli impianti di trattamento d'acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa in sicurezza di quelli esistenti; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38 bis;
- c) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente;
- d) l'accumulo temporaneo di letame per uso agronomico e la realizzazione di contenitori per il trattamento e/o stoccaggio degli effluenti zootecnici, ferme restando le disposizioni all'art. 38 del D.Lgs. 152/1999 e successive modifiche e integrazioni;
- e) il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38 bis.

33.4 Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

33.5 Nelle varie classi sono inoltre consentiti gli interventi previsti dall'art. 39 delle N.d.A. del PAI.

#### **Art. 34 Classe I**

34.1 Ai sensi della Circ. P.G.R. 7/LAP, la Classe I riguarda «Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche; gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11 Marzo 1988».

34.2 In tali aree, caratterizzate da una pericolosità geomorfologica nulla, non vi è alcuna limitazione d'uso di tipo geologico, a meno del reticolo idrografico naturale e antropico, non individuato alla scala 1:10.000, ma individuato nella carta del reticolo idrografico e nelle tavole di progetto del territorio comunale Serie P4.01-58.

34.3 L'assenza di problematiche particolari non esime i soggetti attuatori degli interventi ad adeguare gli interventi stessi alle condizioni del suolo e alla stabilità dell'area e alla possibile presenza di falda freatica.

#### **Art. 35 Classe II**

35.1 Ai sensi della Circ. P.G.R. n.7/LAP la Classe II 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».

35.2 In tutte le zone del territorio comunale soggette a Classe II sono possibili, di norma, interventi edilizi e infrastrutturali di ogni tipo, con le limitazioni specificate dalle Norme di attuazione, ma ogni nuova opera sarà obbligatoriamente preceduta da approfondite verifiche locali di carattere geologico, geotecnico e idrogeologico che individuano le condizioni esecutive per la realizzazione delle opere stesse secondo quanto previsto dalle norme di cui al presente articolo, dalla Relazione geologico-tecnica di cui all'Art. 2 delle presenti norme, in coerenza con il D.M. 11 Marzo 1988.

35.3 In ognuna delle sottoclassi individuate sono state campite con un apposito retino tutte le aree interessate da episodi di allagamento per tracimazione delle rete irrigua locale o per rigurgito della rete fognaria; la delimitazione di tali aree è stata effettuata sulla base di dati acquisiti per via indiretta (danni segnalati in aree agricole, comunicazioni di Servizio OO.PP.), quindi sono state retinate aree relative ad interi lotti catastali.

35.4 Pertanto, in fase di progettazione del singolo intervento, dovrà essere effettuata un'indagine specifica che individui le cause locali che hanno provocato gli allagamenti ed essere intraprese delle soluzioni progettuali, che consentano una messa in sicurezza degli interventi edificatori rispetto a tali fenomeni.

35.5 Sulla base delle tipologie di pericolosità geologica sono definite inoltre le seguenti sottoclassi, nelle quali oltre alle norme generali per la classe II sono previste norme specifiche:

35.6 Classe IIa: in essa ricadono quelle porzioni di territorio interessate da allagamenti per tracimazione della rete irrigua locale o da rigurgiti della rete fognaria che interessano anche le classi IIb, IIc e IId così come individuate nelle Tavole della serie 18.

35.7 L'edificazione in tali aree è condizionata dalla verifica puntuale delle modalità di allagamento (tracimazioni rete irrigua o rigurgito rete fognaria) e da una serie di accorgimenti costruttivi o risoluzione delle cause di allagamento, qualora risolvibili alla scala del singolo lotto edificatorio, che pongano in sicurezza le nuove costruzioni.

35.8 Le verifiche effettuate e le soluzioni costruttive attuate dovranno essere oggetto di una specifica Relazione idrogeologico geologico-tecnica, comunque obbligatoria nei territori classificati in classe II di supporto al progetto edilizio.

35.9 Classe IIb: riguarda aree costituite da terreno argilloso-sabbioso dalle caratteristiche geotecniche mediocri, o terreni eluvio-colluviali con morfologie di modesta acclività, e/o scarpate o pendii di modesta entità.



35.10 Le relazioni geologiche e geotecniche dovranno quindi esaminare prioritariamente le caratteristiche stratigrafiche e litotecniche dei terreni di fondazione, e prevedere le corrette modalità esecutive delle opere e determinare quantitativamente le capacità portanti e i cedimenti.

35.11 Ai sensi del D.M. 11/03/88, nel caso di costruzioni di modesto rilievo in rapporto alla stabilità globale dell'insieme opera-terreno, che ricadano in zone già note, la caratterizzazione geotecnica del sottosuolo può essere ottenuta per mezzo della raccolta di notizie e dati sui quali possa responsabilmente essere basata la progettazione.

35.12 In questo caso i calcoli geotecnici di stabilità e la valutazione degli spostamenti possono essere omessi, ma la idoneità delle soluzioni progettuali adottate deve essere motivata con apposita relazione.

35.13 In tale classe inoltre le relazioni idrologiche e geotecniche dovranno esaminare le condizioni di stabilità naturale del pendio e quelle determinate dall'intervento, con particolare riferimento alla stabilità dei fronti di scavo, dei riporti, delle opere di sostegno, ecc., soprattutto in relazione alla eventuale presenza di fenomeni di ruscellamento concentrato, di circolazione di acque sotterranee e di terreni geotecnicamente mediocri o scarsi.

35.14 Classe IIc: riguarda aree caratterizzate da innalzamenti del livello di falda freatica fino a profondità inferiori a 3 m dal piano campagna.

35.15 In tale classe le relazioni geologiche e geotecniche dovranno esaminare e valutare l'interferenza della falda freatica superficiale con le opere previste e, in particolare, con le eventuali porzioni interrate, per le quali dovrà essere garantita la possibilità di sommersione senza danni.

35.16 In generale non sono ammessi piani residenziali o produttivi, costruzioni accessorie e strutture tecniche ad una quota inferiore a quella del livello freatico massimo a tempo di ritorno 50 anni, o comunque ad una soggiacenza minima rilevabile dalle serie storiche disponibili che dovranno essere opportunamente documentate.

35.17 Sono però ammesse deroghe da parte dell'Autorità preposta al rilascio del permesso di costruire, per particolari motivazioni documentate attraverso specifiche relazioni ed elaborati da assoggettare alla valutazione della medesima Autorità, in relazione alle preesistenze storico-architettoniche o in relazione a interventi funzionali alla realizzazione di impianti tecnologici strettamente connessi all'edificazione, qualora venga dimostrata in modo inequivocabile l'impossibilità di realizzazioni fuori terra, con l'obbligo della presa d'atto del rischio da parte dei soggetti attuatori.

35.18 La valutazione dei livelli freatici dovrà tener conto anche delle possibili variazioni nel tempo legate a diversi sfruttamenti della falda; in ogni caso, fra gli accorgimenti tecnici atti alla mitigazione del rischio, non è ammesso l'abbattimento della falda mediante pompaggio.

35.19 Classe IId: riguarda aree individuate all'interno della Fascia C del P.A.I. e aree situate a tergo delle fasce B di progetto non individuate come alluvionabili dallo studio idrodinamico condotto da Hydrodata.

35.20 In tale classe la pericolosità e il conseguente rischio per le edificazioni può essere superato attraverso interventi di riassetto limitati al lotto di intervento o all'intorno locale senza peggioramento per le aree circostanti, nel caso delle aree in fascia C; mentre per le aree a tergo di un limite di progetto, gli interventi di riassetto dovranno interessare tutto il tratto di corso d'acqua interessato da tale limite.

35.21 Inoltre, come previsto per le aree classificate in classe IIb<sub>2</sub>, per le aree a tergo delle fasce B di progetto, solo a seguito del collaudo favorevole delle opere di mitigazione del rischio i cui progetti dovranno essere approvati dalle competenti autorità, sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti e completamenti.

35.22 Viceversa nelle aree in fascia C le relazioni geologiche e geotecniche, nonché idrologiche e idrauliche, oltre agli aspetti connessi con la stabilità opera-terreno, dovranno esaminare prioritariamente le cause dell'allagamento e le possibilità di eliminazione dei problemi attraverso interventi locali di riassetto come modeste riquotature del terreno o sistemazioni idrauliche del reticolo idrico minore, purché senza peggioramento delle condizioni idrologiche circostanti e senza modificare sensibilmente la capacità di invaso, da dimostrarsi attraverso opportuni calcoli idraulici.

35.23 I piani interrati sono ammessi solo se non altrimenti realizzabili e in ogni caso ogni nuova opera o parte di opera eseguita al di sotto del p.c. dovrà esplicitamente essere progettata e costruita con criteri che consentano l'allagamento o la sommersione periodica senza particolari danni.

Si esplicita inoltre che:

- i commi 35.7, 35.8, sono da intendersi riferiti unicamente alla Classe IIa;
- i commi 35.10, 35.11, 35.12, 35.13 e 35.14 sono da intendersi riferiti unicamente alla Classe IIb;
- i commi 35.16, 35.17, 35.18, 35.19, sono da intendersi riferiti unicamente alla Classe IIc;
- i commi 35.21, 35.22, 35.23, 35.24, sono da intendersi riferiti unicamente alla Classe IId;

### **Art. 36 Classe III**

36.1 Ai sensi della Circ. P.G.R. n.7/LAP la Classe III 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».

36.2 La classe III è suddivisa nelle sottoclassi IIIa (IIIa<sub>1</sub>, IIIa<sub>2</sub>, IIIa<sub>3</sub>) e IIIb (IIIb<sub>2</sub> e IIIb<sub>3</sub>, IIIb<sub>4</sub>).

36.3 Nell'ambito della Classe III e relative sottoclassi ricadono anche le porzioni di territorio delimitato dalle Fasce A e B del PAI, specificatamente normate dagli Artt. 29, 30 e 39 del PAI; tali Norme risultano pertanto sovraordinate alle norme riportate nelle singole sottoclassi ed hanno pertanto valore dominante rispetto ad esse.

#### **Art. 37 Classe IIIA**

37.1 Ai sensi della Circ. P.G.R. n.7/LAP la Classe IIIa 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».

37.2 Sulla base delle tipologie di pericolosità geologica sono state definite le seguenti sottoclassi:

37.3 Classe IIIa<sub>1</sub>: riguarda le seguenti porzioni di territorio:

- aree inedificate all'interno delle Fasce A e B del P.A.I;
- aree comprese nella zona di esondazione individuata dagli approfondimenti idraulici eseguiti per conto della Provincia di Novara nello Studio idrodinamico di dettaglio e messa a punto del Piano per l'Assetto Idrogeologico a scala provinciale dei torrenti Agogna e Terdoppio redatto da Hydrodata (2000) ed adottate dal PAI nell'Aprile 2001, e individuate sulle Tavole 3.3, 3.4, 3.5 - "Carta delle aree esondabili e proposta di Variante al piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino del Fiume Po" (scala 1:10.000) con la dicitura "Aree di esondazione per Q.T.R. 100" per il Torrente Terdoppio e "Aree di esondazione per Q.T.R. 200" per il Torrente Agogna caratterizzate da allagamenti per tracimazione torrentizia con tiranti idraulici e energia da modesta ad elevata, sono riportati sulle Tavole 2A, 2B, 2C – Carta geomorfologica e dei dissesti con la dicitura "Aree esondabili in naturalità di Torrente Agogna e Torrente Terdoppio".
- aree comprese nelle fasce di rispetto di 10 metri dei corsi d'acqua naturali iscritti all'elenco delle acque pubbliche;
- aree comprese nelle fasce di rispetto di 10 metri dei corsi d'acqua artificiali principali aventi alveo demaniale;
- aree comprese nelle fasce di rispetto di 10 metri dei corsi d'acqua artificiali minori aventi alveo demaniale, di cui all'art. 32.3, punto i).
- aree comprese nelle fasce di rispetto di 5 metri dei corsi d'acqua artificiali aventi alveo privato, di cui all'art. 32.3, punto i).
- aree interessate da esondazione nel corso dell'alluvione del Maggio 2002 direttamente rilevate in sito, considerate rappresentative delle aree esondabili ai fini della valutazione della pericolosità.

37.4 Le aree comprese nelle fasce di rispetto di 10 e 5 metri, non sono rappresentate nella sintesi al 10.000, ma si riferiscono ai corsi d'acqua individuati nell'Elaborato 5 Carta del reticolo idrografico e pertanto in sede di concessione edilizia sarà cura del progettista individuare la reale demanialità del corso d'acqua e la singola fascia di rispetto.

37.5 Classe IIIa<sub>2</sub>: riguarda aree inedificate individuate dalle fasce di rispetto dei fontanili per un raggio di 50 metri dalla "testa" del fontanile.

37.6 Classe IIIa<sub>3</sub>: riguarda aree inedificate costituite da terreni con caratteristiche geotecniche mediocri o scadenti, caratterizzate da scarpate di altezza maggiore di 3 metri; sono state inoltre inserite in tale classe le vallecole presenti nella porzione meridionale del territorio comunale, al fine di preservare le linee di drenaggio naturali esistenti.

37.7 Qualora non in contrasto con le norme del PAI, nelle sottoclassi IIIa<sub>1</sub>, IIIa<sub>2</sub>, IIIa<sub>3</sub> sono tuttavia ammessi anche 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 dalla Pianificazione territoriale sovraordinata e quelle che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità;
- b) le opere pubbliche o di interesse pubblico 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 per l'erogazione di pubblici servizi;
- 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 in coerenza con l'art. 21 delle N.d.A. del PAI e l'ampliamento delle tombature nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 115 del D.lgs n. 152/2006 e del Piano di Tutela delle Acque approvato con D.G.R. n. 117-10731 del 13.03.2007.
- f) gli attraversamenti dei rii minori e la viabilità per il necessario collegamento, non altrimenti localizzabile, di zone residenziali o produttive esistenti o previste dal P.R.G. e dai S.U.E.;
- g) i percorsi pedonali o ciclabili, quando non altrimenti localizzabili;

- h) le attività estrattive autorizzate ai sensi della L.R. 22/11/78 n.69 e del R.D. 29/7/27 n.1443, e relative strade di accesso;
- i) le piantumazioni e le sistemazioni a verde, la manutenzione e lo sfruttamento forestale, secondo le disposizioni legislative vigenti con particolare riferimento alle disposizioni del P.A.I.; la conservazione allo stato di natura, il mantenimento delle attività agricole in atto e/o le variazioni colturali che non costituiscono ostacolo al regolare deflusso delle acque o che non producano instabilità dei versanti;
- l) la recinzione dei terreni purché le opere non modifichino la stabilità dei versanti e il regolare deflusso delle acque, anche in occasione di piene eccezionali.
- m) le opere connesse alla fase di post-gestione della discarica comunale di RSU, in località Bicocca;
- n) gli interventi di risanamento e bonifica di siti inquinati e discariche abusive, sulla base di progetti approvati dagli Enti competenti;
- o) gli interventi di ripristino ambientale di aree degradate, effettuati sulla base di appositi progetti che verifichino la compatibilità degli interventi con la situazione di rischio presente nell'area.

37.8 Nel caso della presenza in aree soggette a Classe IIIa di edifici isolati, per questi si applicano le limitazioni previste alla Classe IIIb ed in particolare:

- \* per edifici isolati che ricadono all'interno di aree classificate come IIIa<sub>1</sub> si applicano le norme definite per la Classe IIIb<sub>4</sub>, ad esclusione di quelli compresi nelle fasce B del PAI per i quali vigono le disposizioni degli articoli 30 e 39 delle N.d.A. del PAI.
- \* per edifici isolati che ricadono all'interno di aree classificate come IIIa<sub>2</sub> si applicano le norme definite per la Classe IIIb<sub>4</sub>, non a causa di una elevata pericolosità, ma per la salvaguardia della testa del fontanile;
- \* per edifici isolati che ricadono all'interno di aree classificate come IIIa<sub>3</sub> si applicano le norme definite per la Classe IIIb<sub>3</sub>.

### **Art. 38 Classe IIIb**

*38.1 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.»*

38.2 Si tratta di aree edificate o parzialmente edificate, in cui si rende necessaria la presenza di efficaci opere di attenuazione o eliminazione della pericolosità o, nel caso di insufficienza di tali opere, la realizzazione delle stesse attraverso Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico ai sensi dell'Art.31 delle presenti N.T.A.

38.3 Sino alla verifica dello stato di efficienza delle opere di protezione o, nel caso di verifica negativa della funzionalità delle stesse, sino all'esecuzione dei Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico, nelle aree soggette a Classe IIIb, sono comunque sempre ammessi i seguenti interventi, senza incremento di carico antropico:

- gli interventi previsti nelle aree soggette a Classe IIIa;
- relativamente agli insediamenti preesistenti, sono ammessi gli interventi del tipo MO, MS, RC, RA, DS, MDA, MU, NCa sempre nel rispetto delle norme generali di cui all'Art.32 delle presenti norme e di specifiche indagini di dettaglio, che devono essere descritte nella Relazione geologica e geotecnica.

38.4 Relativamente alle aree comprese nella fasce A e B del P.A.I. dovrà inoltre essere applicato quanto disposto al titolo II, artt. 29, 30 e 39 delle N.d.A. del P.A.I.

38.5 La fruibilità urbanistica della classe IIIb è sempre condizionata alle verifiche periodiche dello stato di efficienza delle opere di difesa, da eseguirsi in occasione di ogni variante strutturale del P.R.G., che interessi le aree di classe IIIb, dopo ogni evento dissestivo e comunque ogni 10 anni.

38.6 Le norme della classe IIIb si applicano anche agli eventuali edifici isolati non cartografati presenti in aree di classe IIIa; la relazione geologica a corredo degli eventuali progetti di trasformazione di tali edifici propone la sottoclasse IIIb di riferimento che viene approvata in fase istruttoria dall'Ufficio Tecnico Comunale.

38.7 Per le aree azionate nella classe IIIb, inoltre, dovrà essere applicato integralmente quanto disposto dall'art. 18 comma 7 delle N.d.A. del P.A.I., in merito all'inserimento nel certificato di destinazione urbanistica, della classificazione del territorio in funzione del dissesto.

38.8 La classe IIIb, funzione delle condizioni di rischio presenti, è stata suddivisa nelle seguenti sottoclassi: IIIb2 , IIIb3 e IIIb4

38.9 Classe IIIb2: comprende le aree edificate a tergo della fascia B di progetto del PAI, definite inondabili dallo studio redatto da Hydrodata per conto della Provincia di Novara.

38.10 Nell'ambito di tali aree, a seguito della presa d'atto di una certificazione prodotta da parte degli Enti competenti sulla effettiva valenza urbanistica delle opere di mitigazione del rischio, sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti e completamenti.

38.11 In tali aree quindi, accanto alle tipologie di intervento previste dalle norme generali della classe IIIb è possibile, solo a seguito dell'esecuzione e del collaudo delle opere, la realizzazione dei seguenti interventi: RE, RB, AM, SP, DE, NC, MD, NCr, NCp, Ncu, MDB, DRA, DRB, SP.

38.12 Per tutti gli interventi sarà fatto divieto di modifica e abbassamento del piano campagna e di formazione di piani interrati.

38.13 In assenza delle opere di mitigazione sono invece ammessi solamente interventi previsti nelle norme generali della classe IIIb.

38.14 La realizzazione delle opere di mitigazione del rischio, previste in via preliminare nelle tavole del Cronoprogramma, potranno essere realizzate secondo quanto indicato all'Art. 4, relativo ai P.R.I., delle presenti Norme ad opera sia dell'Amministrazione Pubblica, sia di soggetti privati; al termine del completamento di tali opere, dovrà essere prevista una specifica fase di collaudo degli interventi eseguiti, atta a verificare che questi abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio al fine di consentire la fruibilità urbanistica delle aree, ovviamente fatte salve le procedure di approvazione da parte di altre autorità competenti.

38.15 Ad avvenuta realizzazione delle opere di mitigazione del rischio potranno essere realizzate nuove edificazioni solo se non è possibile individuare siti maggiormente idonei all'interno del territorio comunale.

38.16 Nel caso di interventi di importanza strategica sarà possibile avviare contemporaneamente la realizzazione degli interventi per la mitigazione del rischio e la realizzazione delle opere di edificazione, vincolando l'effettiva fruibilità delle opere al collaudo degli interventi di mitigazione del rischio previsti.

38.17 Ai sensi dell'Art. 31 comma 5 delle Norme di Attuazione del PAI, nei territori di fascia C delimitati da un limite di progetto tra fascia B e fascia C, per i quali non siano in vigore misure di salvaguardia ai sensi dell'Art. 17 comma 6 della L. 183/1989, fino all'avvenuta realizzazione e collaudo delle opere di mitigazione del rischio, si applicano le norme relative alla fascia B.

38.18 Classe IIIb3: Le porzioni di territorio classificate in classe IIIb3 sono ubicate all'interno della fascia B del PAI e sono prevalentemente identificabili come costruzioni di carattere agricolo.

38.19 In tali aree, a seguito degli interventi di riassetto, saranno possibili gli interventi edilizi che comportino solo un modesto incremento del carico antropico, in particolare non si ritiene ammissibile alcuna nuova costruzione al di fuori di quanto previsto per le attività agricole dall'Art. 39 del PAI ed in particolare:

- a) opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;
- b) interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime e a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;
- c) interventi di adeguamento igienico – funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto.

38.20 Sono comunque ammesse, previa redazione di appositi studi che ne verifichino la compatibilità con il grado di pericolosità dell'area, le opere accessorie connesse all'attività agricola.

38.21 In classe IIIb3 possono rientrare inoltre aree costituite da terreno argilloso-sabbioso dalle caratteristiche geotecniche mediocri, o terreni eluvio-colluviali con morfologie di modesta acclività, frequentemente modellati dall'attività agricola ed aree caratterizzate da innalzamenti del livello di falda freatica fino a profondità inferiori a 3 m dal piano campagna.

38.22 In tali aree, come richiamato all'Art. 8 per le aree classificate in classe IIb e IIc, il rischio connesso con l'attività edificatoria è legato di norma ad esecuzioni non corrette dal punto di vista geotecnico in relazione alla capacità portante delle fondazioni, ai cedimenti o ad eventuali subsidenze ed alla potenziale interferenza con la falda freatica.

38.23 Le relazioni geologiche e geotecniche dovranno quindi esaminare prioritariamente le caratteristiche stratigrafiche e litotecniche dei terreni di fondazione, e prevedere le corrette modalità esecutive delle opere e determinare quantitativamente le capacità portanti e i cedimenti, nonché esaminare e valutare l'interferenza della falda freatica superficiale con le opere previste e, in particolare, con le eventuali porzioni interrato, per le quali dovrà essere garantita la possibilità di sommersione senza danni.



38.24 Ai sensi del D.M. 11/03/88, nel caso di costruzioni di modesto rilievo in rapporto alla stabilità globale dell'insieme opera-terreno, che ricadano in zone già note, la caratterizzazione geotecnica del sottosuolo può essere ottenuta per mezzo della raccolta di notizie e dati sui quali possa responsabilmente essere basata la progettazione.

38.25 In questo caso i calcoli geotecnici di stabilità e la valutazione degli spostamenti possono essere omessi, ma la idoneità delle soluzioni progettuali adottate deve essere motivata con apposita relazione.

38.26 In tale classe inoltre le relazioni geologiche e geotecniche dovranno esaminare le condizioni di stabilità naturale del pendio e quelle determinate dall'intervento, con particolare riferimento alla stabilità dei fronti di scavo, dei riporti, delle opere di sostegno, ecc., soprattutto in relazione alla eventuale presenza di fenomeni di ruscellamento concentrato, di circolazione di acque sotterranee e di terreni geotecnicamente mediocri o scarsi.

38.27 In generale non sono ammessi piani residenziali o produttivi, costruzioni accessorie e strutture tecniche ad una quota inferiore a quella del livello freatico massimo a tempo di ritorno 50 anni, o comunque ad una soggiacenza minima rilevabile dalle serie storiche disponibili che dovranno essere opportunamente documentate.

38.28 Sono però ammesse deroghe per particolari motivazioni documentate attraverso specifiche relazioni ed elaborati da assoggettare alla valutazione della Commissione Edilizia, in relazione a problematiche storico-architettoniche o funzionali e con l'obbligo della presa d'atto da parte dei titolari del Permesso di Costruzione dell'entità del rischio, nonché attraverso la presentazione di progetti che illustrino e risolvano le problematiche relative alla presenza della falda.

38.29 La valutazione dei livelli freatici dovrà tener conto anche delle possibili variazioni nel tempo legate a diversi sfruttamenti della falda; in ogni caso, fra gli accorgimenti tecnici atti alla mitigazione del rischio, non è ammesso l'abbattimento della falda mediante pompaggio.

38.30 Classe IIb4: In tali aree ricadono alcuni insediamenti esistenti nella fascia A del PAI e in esse sono ammessi esclusivamente gli interventi indicati nelle norme generali della Classe IIb, senza alcun incremento del carico antropico.

38.31 Comprende inoltre, le aree edificate, comprese nelle fasce di rispetto di 10 e 5 metri dei corsi d'acqua, non rappresentate nella Carta di Sintesi al 10.000, che si riferiscono tuttavia ai corsi d'acqua artificiali principali individuati nell'Elaborato 5 Carta del reticolo idrografico.

#### **Art. 39 Aree di salvaguardia delle opere di captazione ad uso idropotabile**

39.1 Ai sensi della L.R. 29/12/2000 n. 61 e del Regolamento Regionale 11/12/2006 n. 15/R per le aree di salvaguardia delle captazioni delle acque sotterranee destinate al consumo umano valgono le seguenti norme:

- a) Zona di tutela assoluta: tale zona è costituita dall'area immediatamente circostante il punto di captazione; essa deve avere un'estensione di almeno 10 metri di raggio dal centro del punto di captazione, o superiore se indicato nelle tavole di piano, e deve

essere adeguatamente protetta da possibili infiltrazioni d'acqua dalla superficie ed adibita esclusivamente all'opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

- b) Zona di rispetto: tale zona è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare quantitativamente e qualitativamente la risorsa idrica captata ed è suddivisa in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata; il dimensionamento e l'articolazione della zona di rispetto è in relazione alla tipologia dell'opera di presa o captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa.

39.2 L'estensione di queste aree è quella prevista dalla normativa sopra riportata e possono essere modificate sulla base di un apposito studio da approvarsi presso i competenti uffici regionali; in esse sono consentite le attività previste dalla normativa vigente.

39.3 Relativamente al pozzo ubicato in Via Alzati, è stata eseguita la ridefinizione delle fasce di rispetto ai sensi del D.L.vo 152/99 e s. m. e i., approvata con determinazione della Regione Piemonte n. 105 del 30/03/2006 e pertanto si rimanda a tale atto per la disciplina degli usi del suolo nelle relative aree di salvaguardia.

39.4 Ai sensi del Regolamento Regionale 11 Dicembre 2006 n. 15/R è stata eseguita la ridefinizione delle fasce di rispetto, approvata con determinazione della Regione Piemonte n. 160 del 25/02/2010, relativamente ai pozzi ubicati in

- Torrion Quartara – P11,
- Via Alfieri – P14,
- Via Orelli – P48,
- Via Sforza – P52,
- Via Boves – P59,
- Via Gibellini – P60,

e, con determinazione della Regione Piemonte n. 222 del 23/03/2010, relativamente ai pozzi di

- Via Fara – P45,
- Via Muratori – P47,
- Via Solaroli – P64;

e, con determinazione della Regione Piemonte n. 759 del 23/12/2010, relativamente al pozzo di Olengo – P54;

e, con determinazione della Regione Piemonte n. 1 dell'11/01/2011, relativamente al pozzo di Via Poerio – P57;

e, con determinazione della Regione Piemonte n. 90 del 30/01/2012, relativamente al pozzo di Via Spinetta, Pernate – P137;

e, con determinazione della Regione Piemonte n. 345 del 17/07/2013, relativamente ai pozzi di

- Via Fratelli di Dio – P41,
- Via Vignale – località Veveri – P46,
- Via Lanza – P50,
- Via San Bernardino da Siena – P53,
- Via Morazzone – P55;

e, con determinazione della Regione Piemonte n. 360 del 29/07/2013, relativamente ai pozzi di Via Valsesia – P51, P62;

e, con determinazione della Regione Piemonte n. 361 del 29/07/2013, relativamente ai pozzi di

- Giardini Vittorio Veneto – P19,

- Via Bollati – P40,

- Via Camerana – P58,

e, con determinazione della Regione Piemonte n. 511 del 07/11/2017, relativamente al pozzo di Via Torelli – P26.

Pertanto si rimanda a tali atti per la disciplina degli usi del suolo nelle relative aree di salvaguardia.

**ALLEGATI:**

**1. Schede di prescrizione specifica per gli ambiti di cui all'art. 20**

**2. Zone territoriali omogenee ai sensi del D.I. 1444/68 corrispondenti alle classificazioni di piano**