



Elaborato B04/ controdeduzioni

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Maggio 2013 - Agosto 2014

COMUNE DI LOZZOLO PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

PROGETTO DEFINITIVO

Redatto dal Dott. Arch. Roberto Rizzini

Adottato con D.C.C. n. 22 del 02/12/2008

**Adeguamento alle osservazioni regionali
con modifiche normative ex officio**

Adozione controdeduzioni D.C.C. n. 23 del 27/11/2012

Adozione osservazioni D.C.C. 7 del 07/05/2013 integrata con D.C.C. 11 del 06/05/2014

Approvazione definitiva Deliberazione Giunta Regionale 04/08/2014 n. 40-230

IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

www.giorgiagiulini.it
**studio associato
di architettura**
dott. arch. giampiero giorgia
dott. arch. sylvie giulini
corso Torino, 8, 28078, romagnano sesia (novara)
tel./fax 0163.83.55.80 E-mail studio@giorgiagiulini.it

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	3
ART. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE	3
ART. 2 - ADEGUAMENTO ALLA NORMATIVA VIGENTE.....	3
ART. 3 - ELABORATI DEL P.R.G.C.	3
ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	4
ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	4
ART. 6 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO.....	5
ART. 7 - NORME GENERALI PER LE ZONE EDIFICABILI	6
7.1 PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI.....	6
7.2 DESTINAZIONI D'USO.....	11
7.3 DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI.....	11
7.4 ULTERIORI DEFINIZIONI.....	14
ART. 8 - NORME PARTICOLARI PER LE ZONE EDIFICABILI.....	15
ART. 9 - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE	16
ART. 10 - ONERI DI URBANIZZAZIONE E CESSIONI DI AREE.....	17
ART. 11 - PIANI ATTUATIVI	18
ART. 12 - CONVENZIONI.....	20
TITOLO II - AZZONAMENTO	22
ART. 13 - USO DEL SUOLO	22
ART. 14 - AREE PER LA MOBILITA'	22
14.1 PARCHEGGI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO.....	24
14.2 STRADE AGRICOLE.....	25
ART. 15 - AREE PER INSEDIAMENTI UMANI	25
15.1 CENTRO STORICO (A):.....	25
15.2 ZONE RESIDENZIALI PER INSEDIAMENTI NEL VERDE (RV):.....	27
15.3 ZONE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI IN GENERE (I):.....	31
15.4 ZONE PER ATTIVITÀ TURISTICO-ALBERGHIERE (H):.....	32
ART. 16 - PREMIALITA'	33
ART. 17 - AREE AGRICOLE E BOSCADE	34
17.1 AREE AGRICOLE (E1).....	34
17.2 EDIFICI ESISTENTI IN AREE AGRICOLE E NON UTILIZZATI A FINI AGRICOLI.....	36
17.3 AREE BOSCADE (E2)	37
17.4 AREE BOSCADE PRESCRITTIVE (E3).....	37
ART. 18 - AREE PER ATTIVITA' ESTRATTIVE (CM).....	38
ART. 19 - AREE DI INTERESSE PUBBLICO (STANDARDS).....	39
19.1 AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE PER GIOCO ,SPORT E ISTRUZIONE.....	39
19.2 AREE VERDI PER LO SPORT E IL TEMPO LIBERO	40
19.3 AREE A VERDE URBANO E PICCOLI GIARDINI PUBBLICI.....	41
19.4 PARCHEGGI.....	41
19.5 USI CIVICI.....	42
TITOLO III - VINCOLI E TUTELE.....	43
ART. 20 - TUTELA DEI BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI	43
ART. 21 - ZONE SOGGETTE ALLE LIMITAZIONI DEL PARCO DELLA BARAGGIA VERCELLESE.....	44

ART. 22 - FASCE DI RISPETTO E VINCOLI DI INEDIFICABILITÀ CIMITERIALE , STRADALE E PER IMPIANTI DI DEPURAZIONE	44
ART. 23 - FASCE DI RISPETTO DEI POZZI	45
ART. 24 - FASCE DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI	45
ART. 25 - CONDIZIONI IDROGEOLOGICHE PER L'UTILIZZAZIONE URBANISTICA E FASCE DI RISPETTO FLUVIALE	46
25.1 CLASSE 1.....	46
25.2 CLASSE 2.....	47
25.3 CLASSE 3.....	48
25.4 FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA.....	52
ART. 26 - VINCOLO IDROGEOLOGICO	53
ART. 27 - NORME TRANSITORIE : INTERVENTI IN CORSO	53
ALLEGATO A	54

Modifiche introdotte " ex officio" dalla D.G.R. 4/08/2014 n.40-230

Nuovo testo : [Nelle more di entrata in vigore e successivamente](#)

Testo soppresso : ~~Nelle more di entrata in vigore e successivamente~~

Titolo I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. si applicano all'intero territorio comunale e costituiscono attuazione della legge urbanistica 1150/42 e successive modifiche e integrazioni e della L.R. piemontese n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 2 - ADEGUAMENTO ALLA NORMATIVA VIGENTE

Le disposizioni contenute nelle presenti N.T.A., derivano direttamente dalla attuale normativa statale e regionale in materia.

Pertanto l'introduzione di nuove norme o la modificazione e l'integrazione delle norme attuali, sia statali che regionali, comporta automaticamente la decadenza degli articoli di N.T.A. in contrasto con esse e il rispetto della normativa statale o regionale vigente al momento dell'attuazione.

Art. 3 - ELABORATI DEL P.R.G.C.

I seguenti i elaborati:

- a. tavola B01/controdeduzioni scala 1:5.000 : destinazioni d'uso e vincoli
- b. tavola B02/controdeduzioni : scala 1:2.000 : destinazioni d'uso e vincoli
- c. tavola B03/controdeduzioni : scala 1:1.000 : centro storico tipi di intervento
- d. tavola A.T.G. O2 - c - carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica in scala 1 : 10.000.
- e. elaborato ~~B05~~ B04/controdeduzioni : Norme di Attuazione

hanno valore giuridico fondamentale , costituiscono unico riferimento probante in caso di controversia , definiscono e normano i limiti , le condizioni, i parametri, gli usi, i tipi , le modalità di intervento in ogni area del territorio comunale

In caso di discordanza tra elaborati cartografici a scala diversa, si fa riferimento all'elaborato cartografico a scala più dettagliata. In caso di contrasto tra il P.R.G. e leggi regionali o nazionali, queste ultime prevalgono.

Art. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree ed opere, che conferiscono i requisiti necessari e atti a rendere edificabile un'area, ai sensi dell'art. 31 della Legge Urbanistica 17.08.1942 n. 1150 e sue successive modifiche. L'esistenza di tutte le opere di urbanizzazione primaria, o la previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero l'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento è condizione necessaria per il rilascio del permesso di costruire, ai sensi dell'art. 12 del D.P.R. 6giugno 2001 n. 380.

Le aree per l'urbanizzazione primaria sono quelle necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui al punto seguente.

Opere di urbanizzazione primaria: costituiscono l'insieme delle opere e servizi tecnologici atti a rendere edificabile un'area e in particolare:

- a. Le strade urbane secondarie e quelle a servizio del lotto edificabile, idonee al transito veicolare, fornite di adeguata impermeabilizzazione della carreggiata e dei relativi spazi accessori (marciapiede, aree di sosta etc.)
- b. Le condotte per lo scolo delle acque chiare e luride a servizio del lotto edificabile, i relativi impianti di depurazione ed opere accessorie (caditoie, pozzetti etc.).
- c. Le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile a servizio del lotto edificabile, i relativi impianti di captazione, sollevamento ed opere accessorie.
- d. La rete e gli impianti di illuminazione pubblica delle aree stradali di cui al punto a.
- e. Le aree attrezzate a verde complementari ed adiacenti a strade e parcheggi, le alberature stradali e i relativi spazi.
- f. I parcheggi e i relativi spazi di manovra nella misura indicata dall'art 21 LR n. 56/1977 e comunque non inferiore ad 1 posto macchina per unità abitativa.
- g. La rete di distribuzione del gas metano.
- h. Le reti di distribuzione telefonica.
- i. La rete di distribuzione dell'energia elettrica con i relativi fabbricati delle cabine secondarie di trasformazione. Tali fabbricati non vengono computati ai fini dei calcoli volumetrici ma solo ai fini del rapporto di copertura.
- j. Le canalizzazioni sotterranee per le condutture elettriche.
- k. Le canalizzazioni sotterranee per le condutture per telecomunicazioni.

Art. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Per opere di urbanizzazione secondaria si intendono quelle opere atte a dotare la zona delle fondamentali infrastrutture urbane o ad allacciare la zona

ai pubblici servizi ed a soddisfare le principali esigenze sociali dell'insediamento in conformità con le previsioni del P.R.G.C.

Le aree per l'urbanizzazione secondaria sono quelle necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria e comprendono gli standards urbanistici di cui all'art 21 LR 56/77.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono:

- a. Gli edifici per l'istruzione di base (scuole materne e dell'obbligo).
- b. Gli impianti e le attrezzature di interesse comune, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie ed amministrative a servizio della popolazione nonché le attrezzature di utilità comune e funzionali allo sviluppo delle attività produttive ed al miglioramento delle condizioni di lavoro delle persone, quali servizi sociali e centri di solidarietà, mense, asili nido, centri di ricerca e di servizi per lo sviluppo delle piccole e medie aziende ed in generale le attività Non profit.
- c. I parchi, i giardini ed il verde attrezzato per lo sport, la ricreazione e lo svago.
- d. I parcheggi pubblici cittadini.

Art. 6 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO

Tutto il territorio del Comune è suddiviso nelle seguenti zone:

1. Zone per la mobilità.
Sono aree inedificabili destinate alle attrezzature stradali e per la sosta e comprendono le aree destinate al traffico automobilistico con le relative fasce di rispetto; le aree destinate al traffico pedonale, ciclabile e con mezzi agricoli; le aree destinate alla sosta degli autoveicoli.
2. Zone edificabili per gli insediamenti umani.
Sono aree destinate alle strutture abitative, produttive e di servizio nonché alle strutture accessorie per la viabilità locale, l'accessibilità e la dotazione di piazze e giardini.
Le aree per insediamenti umani sono edificabili secondo i limiti indicati per i singoli comparti e comprendono:
 - zone residenziali e terziarie compatibili con la residenza ;
 - zone produttive artigianali ed industriali ;
 - ~~zone turistico ed alberghiere ;~~
 - zone per l'istruzione, lo sport e il tempo libero e le attrezzature di interesse comune, pubbliche e private.
3. Zone libere comprendono:
 - aree agricole ;
 - aree boschive e per la conservazione dello stato di natura ;
 - aree per lo sport e il tempo libero che non implicano attrezzature edilizie tali da essere considerate fra le aree edificabili ;
 - aree a verde urbano ;
 - specchi e corsi d'acqua e relative aree di potenziale

- esondazione ;
- aree per le attività estrattive.

Art. 7 - NORME GENERALI PER LE ZONE EDIFICABILI

Ogni trasformazione urbanistica ed edilizia sul territorio comunale è regolata dai seguenti parametri definiti dal Regolamento Edilizio comunale approvato con deliberazione C.C. n. 12/2003 e 30/2006 , integrati con le precisazioni di cui all'articolo 8 , della L.R. 13/2007 s.m.i. per quanto attiene la modalità di determinazione dei volumi, delle superfici, dei rapporti di copertura e delle distanze . [In merito ai requisiti energetici degli edifici, si fa riferimento alla L.R. n. 13/2007 nel suo complesso ed alle successive disposizioni attuative approvate con D.G.R. n. 43-11965 del 04.08.2009 , così come modificata con D.G.R. n. 18-2509 del 03.08.2011](#)

7.1 PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

1. Altezza dei fronti della costruzione (Hf):
 - a. Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.
 - b. Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso ed il punto più basso della linea di spiccato . Parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.
 - c. L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile, ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili con esclusione dei volumi tecnici.
 - d. Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nei caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.
 - e. La linea di spiccato è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o dal terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.
 - f. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (v. paragrafo 6), al netto di eventuali soppalchi;

l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccato è l'altezza di ciascun fronte.

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

2. Altezza della costruzione (H):

- a. l'altezza della costruzione, misurata in metri, è la massima tra quelle delle fronti, determinate ai sensi del precedente paragrafo 1.
- b. L'altezza delle costruzioni (H) non si applica a : silos, torri, ciminiera, magazzini verticali automatizzati , volumi tecnici in genere .
- c. La superficie coperta (Sc) dei corpi di fabbrica e, o delle strutture di cui al punto b. precedente dovrà essere contenuta entro il 10% della superficie coperta (Sc) esistente ed in progetto. I relativi interventi dovranno proporre idonee soluzioni di mitigazione visiva al fine di ridurre il disturbo percettivo che potranno causare nei confronto sia dell'ambiente naturale sia del costruito

3. Numero dei piani della costruzione (Np):

- a. Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili o agibili - compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali - e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.
- b. Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccato perimetrali e gli eventuali soppalchi.

4. Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds):

- a. Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri [m] , sono riferite al filo di fabbricazione della costruzione e sono rappresentate dalla lunghezza del segmento minimo congiungente con il filo di fabbricazione antistante , con il confine di proprietà o con il confine stradale .
- b. Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione , con esclusione degli elementi decorativi , dei cornicioni , delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi

nel perimetro anzidetto i "bow window", le pensiline, le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.

- c. La distanza tra le costruzioni (D) , dal confine (Dc) e dal ciglio o confine stradale (Ds) è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo congiungente:
- c1 Il filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D) ,
 - c2 Il filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc) ,
 - c3 Il filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada carraia o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds)

5. Distanza tra pareti finestrate : (Df)

- a. Si applica in caso di interventi di : ampliamento (A) , sopraelevazione (S), ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione (REB) con modifica della ubicazione dell'originaria , Ristrutturazione Urbanistica (RU) , Nuovo Impianto (NI) , alle pareti finestrate dei fabbricati anche qualora lo sia una sola parete e per una striscia convenzionale , su ciascuno dei lati della finestra , pari a m 1,50 per parte. Viene misurata analogamente a quanto previsto dal precedente comma .
- b. Non si applica :
- b1 per i fronti privi di finestre o con aperture con caratteristiche di luci (articolo 900 del Codice Civile)
 - b2 tra pareti finestrate di fabbricati principali e bassi fabbricati ;
 - b3 alle pareti finestrate dello stesso fabbricato ;

6. Superfici coperta (Sc) e filtrante (Sp) delle costruzioni:

- a. La superficie coperta è l'area misurata in metri quadrati [m²], della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.
- b. Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione , i fabbricati interrati , i fabbricati semi-interrati.
- c. Sono altresì esclusi dal computo della superficie coperta i fabbricati interrati o semi-interrati .
- d. La superficie filtrante è l'area fondiaria scoperta , misurata in metri quadrati [m²] , priva di pavimentazione.

7. Superficie utile lorda della costruzione (Sul):

- a. La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m²], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.

- b. Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:
 - b4 ai "bow window" ed alle verande;
 - b5 ai piani di calpestio dei soppalchi;
sono escluse le superfici relative:
 - b6 ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori ;
 - b7 ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;
 - b8 agli spazi compresi nel corpo principale adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli ;
 - b9 ai bassi fabbricati pertinenziali , adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli purché non eccedenti la superficie utile lorda determinata ai sensi dell'articolo 2 , comma 2°, della L. 122/89 s.m.i.
 - b10 ai bassi fabbricati pertinenziali ed a uso esclusivo dei residenti adibiti a : deposito di attrezzi, di legna o altri materiali di uso domestico o ricoveri per animali domestici e da cortile, tettoie aperte, serre etc.;
 - b11 ai locali cantina ;
 - b12 alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili in quanto sprovvisti dei necessari requisiti tecnico-funzionali o non agibili in quanto o non raggiungibili a mezzo di scala fissa ;
 - b13 ai cavedi.

8. Superficie utile netta della costruzione (Sun):

- a. La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [m²], è la somma delle superfici nette di tutti i piani - entro e fuori terra , sottotetto abitabile o agibile compreso, ricavate deducendo da quelle utili lorde così come precedentemente definite, tutte le superfici non destinate al calpestio.
- b. Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 m e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

9. Volume della costruzione (V):

- a. Il volume della costruzione, misurato in metri cubi, è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.
- b. Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.
- c. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si

ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio

d. Sono considerati volumi tutti gli spazi chiusi almeno da tre lati e dotati di copertura.

9bis. Superficie fondiaria (Sf):

- a. E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati [m²], al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

10. Superficie territoriale (St):

- a. E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati [m²], comprendente le superfici fondiarie (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

11. Rapporto di copertura (Qc) e di superficie filtrante (Qf):

- a. Il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale [%], tra la superficie coperta delle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente ($Q_c = S_c/S_f$): rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria.
- b. Il rapporto di superficie filtrante (Qf) è il quoziente, espresso in percentuale (%), tra la superficie filtrante, verde o priva di pavimentazione e la superficie fondiaria pertinente. ($Q_c = S_p/S_f$):

12. Indice di utilizzazione fondiaria (Uf):

- a. L'indice di utilizzazione fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria ($U_f = S_{ul}/S_f$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [m²/m²]

13. Indice di utilizzazione territoriale (Ut):

- a. l'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale ($U_t = S_{ul}/S_t$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale [m²]/[m²].

14. Indice di densità edilizia fondiaria (If):

- a. l'indice di densità edilizia fondiaria è dato dal rapporto tra il volume

edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria ($I_f = \frac{V}{S_f}$):
rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o
edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria
[m³]/[m²].

15. Indice di densità edilizia territoriale (It):

- a. l'indice di densità edilizia territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale ($I_t = \frac{V}{S_t}$):
rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile
per ogni metro quadrato di superficie territoriale [m³]/[m²].

Gli indici U_f ed I_f sono da utilizzare nel caso di intervento edilizio diretto .

Gli indici U_t ed I_t sono da utilizzare nel caso di interventi soggetti a
Permessi di Costruire convenzionato di cui al successivo articolo 10 i o a
Piani Attuativi Esecutivi di cui al successivo articolo 11 , solamente in caso di
cessione gratuita delle aree : per opere di urbanizzazione primaria ,
secondaria o di interesse comune di cui al successivo articolo 19.

7.2 DESTINAZIONI D'USO

La destinazione d'uso del territorio comunale è definita per singole zone funzionali.

Esse comprendono le zone destinate ad usi di interesse generale pubblici e privati, le zone destinate alla residenza, le zone destinate alle attività produttive agricole, boschive e quelle destinate alle attività secondarie e terziarie, le zone destinate alla conservazione e valorizzazione dell'ambiente.

La destinazione d'uso dei suoli, dei fabbricati e dei singoli locali deve essere specificata sia nei progetti soggetti a intervento diretto che in quelli derivanti da Piani Attuativi.

7.3 DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI

La trasformazione edilizia del territorio comunale si attua attraverso i seguenti tipi di intervento edilizio :

- | | | |
|----|--|-------|
| a) | Manutenzione ordinaria | (MO) |
| b) | Manutenzione straordinaria | (MS) |
| c) | Restauro Conservativo | (RC1) |
| d) | Risanamento Conservativo | (RC2) |
| e) | Ristrutturazione Edilizia | |
| | e.1. senza aumento di superfici o volumi | (REA) |
| | e.2. con aumento di superfici o volumi | (REB) |
| | e.3. di bassi fabbricati | (REC) |
| f) | Demolizione senza ricostruzione | (D) |
| g) | Ristrutturazione Urbanistica | (RU) |
| h) | Completamento | |
| | h.1. ampliamento | (A) |

- | | | |
|------|----------------------------------|-------|
| h.2. | sopraelevazione | (S) |
| i) | Nuovo Impianto | (NI). |
| j) | Variazione di destinazione d'uso | (VU) |
| k) | Riqualificazione ambientale | (RA) |

Gli interventi MO , MS , RC1 RC2, REA, REB , D , RD , A , S e VU di cui al precedente comma sono definiti dalla Circolare Regionale 5/SG/URB del 27/4/84 .

Ulteriori specifiche ed integrazioni , per quanto riguarda i tipi RC2, REA, REB, REC , D , RU , A, S, NI, RA , sono illustrate nei commi seguenti.

Fermo restando il rispetto Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 gli interventi di manutenzione ordinaria sono comunque consentiti.

Gli interventi di RISANAMENTO CONSERVATIVO (RC2) potranno prevedere la realizzazione di nuovi elementi distributivi (scale e ascensori) interni , qualora ciò sia indispensabile agli adeguamenti funzionali e di sicurezza imposti dalle leggi vigenti in materia e sempre che l'intervento sia coerente con l'impianto tipologico originario e non coinvolga, strutturalmente e formalmente, gli "elementi di interesse" individuati dalle tavole di P.R.G.

I progetti relativi agli interventi di restauro e risanamento conservativo RC1 e RC2 dovranno mettere in evidenza i processi di trasformazione dell'immobile in modo da poter valutare la compatibilità o la incompatibilità architettonica e funzionale degli eventuali corpi aggiunti allo organismo originario e, in generale, la coerenza degli interventi proposti.

Gli interventi di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA potranno essere realizzate soltanto qualora garantiscano la conservazione e la valorizzazione di ogni carattere architettonico e stilistico dell'edificio e ne evidenzino la riconoscibilità storica e, o tipologica , sono articolati in:

- a) Ristrutturazione edilizia senza aumento di superfici e volumi (REA)
 - a.1. prevede modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, ma non configura aumenti di superfici e volumi.
- b) Ristrutturazione edilizia con aumento di superfici e volumi (REB),
 - b.1. ammette le trasformazioni interne ed esterne necessarie a soddisfare ogni esigenza igienica e funzionale ;
 - b.2. consente l'elevazione della quota media di copertura fino ad un massimo di ml 1.00 ogni qualvolta l'imposta della copertura esistente non sia superiore a ml. 1,00 dall'estradosso dell'ultimo orizzontamento ;
 - b.3. con esclusione del centro storico (zona A) , consente la demolizione con successiva ricostruzione a condizione che vengano mantenuti la sagoma ed il volume originario , la sovrapposizione della "sagoma a

- terra" dell'edificio esistente e di quello in progetto non dovrà superare il 50% , nel qual caso dovrà essere garantito il rispetto dei parametri D , Dc e Ds.
- b.4. consente l'ampliamento attraverso il recupero di rustici, porticati e logge aperte.
 - b.5. consente la demolizione parziale o totale di superfetazioni o di corpi di fabbrica privi di caratteri storici , documentari o culturali .
- c) Ristrutturazione edilizia di pertinenze e bassi fabbricati (REC),
- c.1. riguarda fabbricati non destinati a residenza ove l'intervento di ristrutturazione è finalizzato al mantenimento delle destinazioni proprie (tettoia, legnaia , ripostiglio , autorimessa , magazzino, , ecc.) purché non incompatibili con le destinazioni d'uso proprie dell'area in cui tali fabbricati ricadono.
 - c.2. consente la demolizione con successiva ricostruzione a condizione che vengano mantenuti la sagoma , il volume e l'ubicazione originarie e sia dimostrata la coerenza morfologica , tipologica e strutturale con il contesto architettonico ed ambientale in cui il fabbricato è inserito .
 - c.3. consente la demolizione parziale o totale , senza ricostruzione dei fabbricati privi di caratteri storici , documentari o culturali

Gli interventi di DEMOLIZIONE (D) sono consentiti per i fabbricati che il PRG non assoggetta a: Restauro Conservativo , Risanamento Conservativo , Ristrutturazione Edilizia senza aumento di superfici o volumi , Ristrutturazione Edilizia con aumento di superfici o volumi , a condizione che le aree rese libere siano adeguatamente sistemate

Gli interventi di RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU) sono quelli che, fermi restando gli indici ed i parametri urbanistici :

- a) possono portare, attraverso demolizioni e ricostruzioni alla complessiva riorganizzazione planivolumetrica di uno o più fabbricati , anche con diversa collocazione sul lotto .
- b) sostituiscono l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale
- c) per gli interventi di cui alla lettera a) superiori a mc.. 1.000 e per gli interventi di cui alla lettera b) è richiesta la formazione di strumento urbanistico esecutivo.

Gli interventi di completamento comprendono l'AMPLIAMENTO e la SOPRAELEVAZIONE attraverso la realizzazione di addizioni esterne aderenti alle costruzioni esistenti secondo i parametri e gli indici specifici prescritti dal P.R.G. per la specifica area di intervento .

Gli interventi di NUOVO IMPIANTO, come definito dalla citata Circolare Regionale 5/SG/Urb del 27.4.84, sono quelli rivolti alla utilizzazione di aree inedificate o rese libere a seguito di demolizione totale secondo i parametri e gli indici prescritti dal P.R.G.

Gli interventi di VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO (VU) comportano il passaggio, anche in assenza di opere edilizie (variazione di destinazione d'uso funzionale) , dall'una all'altra delle seguenti categorie :

- a) attività residenziali;
- b) attività produttive, industriali o artigianali;
- c) attività commerciali;
- d) attività turistico-ricettive;
- e) attività direzionali;
- f) attività agricole

purché la nuova destinazione d'uso sia tra quelle consentite dal P.R.G per la specifica zona territoriale , sia rispettata la quota minima di standards e che venga corrisposta l'eventuale differenza negli oneri di urbanizzazione afferenti il nuovo uso rispetto al precedente.

Gli interventi di RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE (RA) hanno come obiettivo la valorizzazione e, o la riqualificazione delle componenti naturali , culturali e percettive del paesaggio attraverso : l'uso consapevole delle risorse disponibili ; il rispetto delle caratteristiche ecologiche , orografiche e morfologiche tipiche dei luoghi.

Tali interventi dovranno essere attuati ogni qual volta si modifichi lo stato dei luoghi ed in particolare : i corsi d'acqua esistenti ; le aree a bosco , a verde di arredo , a verde attrezzato ; le fasce di protezione della viabilità , di sponde corsi e specchi d'acqua ; le aree libere e non pertinenti o funzionali alle attrezzature , impianti e costruzioni .

Gli interventi di riqualificazione ambientale dovranno salvaguardare le naturalità esistenti , compensando eventuali situazioni di degrado , utilizzando tecniche a basso impatto ambientale e materiali di provenienza locale, limitando gli scavi o i riporti .

7.4 ULTERIORI DEFINIZIONI

~~Fabbricato : si ha fabbricato o costruzione quando si ravvisa l'immobilizzazione rispetto al suolo anche se le opere eseguite non sono fisse in quest'ultimo ; quando sussiste la possibilità di riconoscere gli elementi che lo compongono ; quando e' individuabile , seppur non necessariamente agibile o utilizzabile, in relazione alla sua destinazione. Si intende per edificio o fabbricato qualsiasi costruzione coperta e affacciata su vie o spazi vuoti , o separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano , comprese aperture come porte o finestre , dalle fondamenta al tetto , che disponga di uno o più accessi sulla via e abbia , se multipiano , almeno una scala autonoma . I fabbricati possono essere anche :~~

- a) Interrati : qualora non emergano dal piano di campagna originario:

- b) semi-interrati : qualora non emergano dal piano di campagna originario per una altezza (H) superiore m 1,20 .

Basso fabbricato : sono considerati bassi fabbricati quelle costruzioni aperte o chiuse che si elevano per un'altezza non superiore a m. 3.00 dal piano di campagna alla linea di colmo . Il tetto deve essere a falde inclinate , il manto di copertura ed i materiali impiegati dovranno essere in armonia con quello del fabbricato principale. Per i bassi fabbricati si applicano le distanze previste dal Codice Civile ; non sono da applicare le distanze tra pareti finestrate di fabbricati principali e bassi fabbricati .

Art. 8 - NORME PARTICOLARI PER LE ZONE EDIFICABILI

Sopralzi, costruzioni in aderenza

Fatto salvo il rispetto dell'articolo 9 del D.M. 02/04/1968 n. 1444 sono ammesse costruzioni :

- c) a confine ove esista assenso scritto del confinante reso per sé e gli aventi causa ;
- d) in aderenza di confine ove già esistono edifici costruiti, che presentino pareti o parti di parete non finestrate e per una estensione che non superi la superficie di tali pareti o parti di parete .

Sistemazione a verde delle aree scoperte

E' fatto obbligo di provvedere alla sistemazione a verde con adeguata piantumazione delle aree libere dei lotti da edificare presentando, contemporaneamente al progetto edilizio, il progetto della sistemazione a verde.

Materiali

Le nuove coperture, facciate e recinzioni o il loro rifacimento , nonché gli interventi sugli edifici esistenti dovranno utilizzare materiali e colori omogenei alla tradizione locale. Pur non escludendosi in linea assoluta, l'uso di altri materiali dovrà essere motivato.

Aree di pertinenza

Le aree e le relative superfici individuate dagli elaborati grafici degli strumenti di attuazione del P.R.G.C. (Piani Attuativi e Permessi di costruzione) strettamente necessarie per il soddisfacimento degli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria e cioè le aree sulle quali sono stati o siano verificabili i rapporti planovolumetrici alla data dell'edificazione, costituiscono le aree di pertinenza degli edifici.

Le aree di pertinenza fondiaria degli edifici già esistenti o realizzati in attuazione del Piano, non potranno essere ulteriormente conteggiate se non nella misura in cui i nuovi indici consentano maggiori edificazioni.

Il vincolo di pertinenza dura con il permanere degli edifici. Pertanto tra gli elaborati richiesti per gli strumenti attuativi dovrà figurare l'individuazione planivolumetrica esatta delle aree di pertinenza distinte in territoriali e fondiariae con l'elenco dei dati catastali delle proprietà, la dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree sature da quelle non sature.

Ai fini del rilascio dei permessi di costruire è richiesta, in assenza di un preventivo piano attuativo, l'individuazione planivolumetrica delle aree di pertinenza fondiaria.

Nel caso in cui le aree di pertinenza comprendano parti di proprietà diverse da quelle direttamente interessate dall'intervento di attuazione del Piano, occorrerà che i proprietari promotori dell'iniziativa edilizia mostrino e documentino che la proprietà delle aree così vincolate è consenziente e disposta a rinunciare al proprio diritto ad utilizzare in tutto o in parte l'indice di edificabilità. Tale vincolo dovrà essere previsto da un apposito atto che dovrà essere trascritto e consegnato in copia all'Amministrazione Comunale.

Nel caso di frazionamenti successivi i lotti liberi o parzialmente liberi risultanti dagli stessi potranno essere computati ai fini edificatori solo nella misura in cui non debbano considerarsi asserviti, ai sensi del precedente comma, all'edificio o agli edifici esistenti sull'originaria unitaria proprietà.

Art. 9 - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il PRGC si attua mediante:

- a) Piani Particolareggiati (P.P.) di cui agli articoli 13 e seguenti della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni e agli artt. 38, 39 e 40 della L.R. 56/77;
- b) Piani di Recupero (P.R.) del patrimonio edilizio esistente, di cui agli articoli 28 e seguenti della Legge 5 agosto 1978, n.457;
- c) Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P. - P.Z.) di cui alla Legge 18 aprile 1962, n.167 e successive modificazioni e all'art. 41 della L.R. 56/77;
- d) Piani per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 27 della Legge 22 ottobre 1971, n.865;
- e) Piani Esecutivi Convenzionati (P.E.C.) di cui all'art. 28 della Legge 17 agosto 1942, n.1150 e agli artt. 43 e 44 e 45 della Legge Regionale n. 56/77;
- f) Permesso di Costruire (P.C.) , Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) , Comunicazione di Inizio Attività di cui al titolo II del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. ;
- g) Segnalazione Certificata di Inizio Attività di cui all'articolo 19 della Legge n. 241/90 s.m.i. [e L 122/2010.](#)

Art. 10 - ONERI DI URBANIZZAZIONE E CESSIONI DI AREE

Ogni attività comportante trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale soggetta a permesso di costruire comporta , salvo quanto previsto dal D.P.R. 380/2001 s.m.i. , la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel presente articolo.

A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, gli interessati possono richiedere nell'istanza di concessione di essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria.

Le tavole di P.R.G.C. individuano le aree edificabili ove il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla stipula di convenzione , con i contenuti di cui al successivo articolo 12, finalizzata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ed alla cessione , senza corrispettivo , delle aree ad esse pertinenti oltre che delle aree per Attrezzature di Interesse Pubblico (Standards)

Qualora la realizzazione diretta dell'opera sia riconosciuta conveniente per l'interesse pubblico, il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, invita i richiedenti a presentare il relativo progetto esecutivo accompagnato dal computo metrico estimativo redatto , in attuazione dell'art. 133 c. 8 del D.Lgs 163/06 s.m.i. , in base al prezzario per opere e lavori pubblici vigente nella Regione Piemonte e dal versamento di idonee garanzie finanziarie per un importo non inferiore a quello derivante dal computo metrico estimativo cui sono da sommare i relativi oneri fiscali .

Il Sindaco può autorizzare l'esecuzione di tutte o di alcune opere, dettando le prescrizioni eventualmente necessarie.

Le caratteristiche tecniche di tali opere dovranno essere esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per le urbanizzazioni primaria e secondaria dalla relativa Delibera Consiliare, dovrà essere corrisposta la differenza.

Il rilascio dei permessi di costruzione è subordinato, nel caso di ampliamento stradale previsto nelle tavole di P.R.G.C. , alla sottoscrizione da parte dei proprietari di un atto da trasciversi a cura e spese degli interessati, per la cessione al Comune, senza corrispettivo, delle aree necessarie all'ampliamento stesso.

I Piani Attuativi devono prevedere la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria, nella misura minima dello standard di Piano del presente P.R.G.C. e comunque non

inferiore alle quantità previste dall'art. 21 della L.R. 56/77.

La localizzazione di tali aree è di norma quella individuata nella tavola di azionamento del P.R.G.C.

Qualora sull'area di proprietà non siano localizzate aree destinate ad urbanizzazioni secondarie oppure l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione ai programmi comunali di intervento, in alternativa totale o parziale alla cessione, i concessionari possono corrispondere al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree. In alternativa i concessionari possono cedere altre aree del territorio comunale destinate dal PRGC a standard urbanistico e la cui localizzazione sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione ai programmi comunali.

Art. 11 - PIANI ATTUATIVI

I Piani Attuativi (PP, PR, PEEP, PZ, PIP, PEC) sono strumenti urbanistici di dettaglio che forniscono le indicazioni necessarie alla realizzazione , in una determinata area , delle previsioni del Piano Regolatore Generale.

Il Piano Regolatore Generale definisce le porzioni di territorio in cui è ammesso l'intervento diretto e quello in cui la concessione è subordinata alla formazione e all'approvazione di Piani Attuativi. Ove non definite dal P.R.G.C. , le porzioni di territorio da assoggettare a Piano Attuativo sono delimitate con specifiche deliberazioni consiliari, ai sensi dell'art. 17, 8° comma della L.R. 56/77 s.m.i., con le procedure ivi definite.

Tali Piani dovranno rispettare le previsioni generali del P.R.G.C. determinandone i modi e le particolarità di attuazione; le aree a servizi individuate nelle tavole di P.R.G.C. all'interno di aree soggette a S.U.E. hanno valore prescrittivo per quanto riguarda la dimensione anche se superiore alla minima prevista dall'articolo 21 della L.R. 56/77 s.m.i. , mentre , la loro ubicazione potrà subire adeguamenti in sede progettuale, tenendo conto : del sistema generale dei servizi, della loro funzionalità , delle destinazioni , del contesto urbanistico circostante oltre che di eventuali prescrizioni impartite dall'Amministrazione Comunale.

Ai fini della dotazione di aree a servizi sono computabili, oltre alle superfici delle quali è prevista la cessione gratuita al Comune , anche quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico ,disciplinato con convenzione, fino ad un massimo del 60% della superficie totale necessaria al soddisfacimento dell'articolo 21 della L.R. 56/77 e s.m.i

L'amministrazione comunale si riserva la facoltà di richiedere la stesura di Piani Attuativi anche dove non prescritto nella tavola di azionamento, qualora l'infrastrutturazione delle aree interessate dalle costruzioni sia in

tutto o in parte carente sia in relazione alle opere di urbanizzazione primaria che in relazione alla dotazione di standard.

L'approvazione dei Piani Attuativi in base ~~agli art. 13-17 e 28 della L.U. e alla L.R. 56/77~~ **32 e seguenti della L.R. 56/77 e s.m.i.** è subordinata alla stipula tra il Comune e le proprietà interessate di una convenzione riguardante i modi e i tempi di attuazione della medesima e l'assunzione dei relativi oneri.

Sono fatti salvi i piani attuativi adottati e/o approvati alla data di adozione del presente P.R.G.C. e comunque dovranno essere cedute almeno le aree a standard previste nelle convenzioni adottate.

I progetti dei Piani Attuativi dovranno comprendere:

- a) estratto del P.R.G.C. comprendente le aree interessate;
- b) planimetria dell'area in scala non inferiore a 1:500, contenente i dati di misurazione, riferimento, intestazione catastale, nonché i dati di verifica della misurazione sul terreno con tutti gli elementi atti al controllo delle dimensioni (capisaldi, quote, etc.) ed il calcolo della quantità edificabile in base alle norme di zona;
- c) planimetria di progetto, in scala non inferiore a 1:500, contenente la suddivisione in lotti (ove si preveda il frazionamento) od in aree di competenza dei singoli edifici con le loro dimensioni e per ogni lotto o singola area la tipologia, il volume o la superficie edificabile, il rapporto di copertura Q_c , la altezza massima H , etc.
- d) La sommatoria dei volumi o delle superfici edificabili dovrà essere contenuta entro i rapporti prescritti per la zona. L'indicazione degli indici edilizi dei singoli lotti dovrà essere integrata, per le zone residenziali, dalla rappresentazione grafica quotata dei volumi edificabili. Inoltre dovrà essere chiaramente rappresentata la destinazione o l'uso degli edifici e del suolo coperto o scoperto (rete stradale di accesso ai lotti e collegamenti con la rete esistente, percorsi pedonali, marciapiedi, portici, aree di parcheggio, aree verdi e giardini, piazzali, spazi destinati ad attrezzature ed edifici pubblici, etc.) con la distinzione degli spazi pubblici o aperti all'uso pubblico e di quelli privati.
- e) La planimetria dovrà anche identificare e quantificare con opportune misure le aree richieste per le urbanizzazioni primarie e secondarie.
- f) la rappresentazione generale delle opere di urbanizzazione primaria e tutti gli elaborati tecnici atti a definirne la consistenza e le caratteristiche;
- g) la relazione tecnica generale illustrante i criteri urbanistici e le modalità esecutive del Piano;
- h) la convenzione di cui al successivo articolo 12, nel quale il proprietario o i proprietari dell'area dichiarino di assumersi gli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di loro spettanza e si impegnino alla cessione gratuita delle aree relative.

Art. 12 - CONVENZIONI

Le convenzioni sono approvate dalla Giunta Comunale nei modi e nelle forme di legge e sono parte integrante dei Piani Attuativi ovvero dei Permessi di Costruire convenzionati .

Esse in particolare dovranno prevedere:

- a) l'esecuzione , anche per lotti funzionali , a cura e spese della proprietà delle opere di urbanizzazione primaria e la cessione gratuita al Comune delle medesime con le loro aree di competenza;
- b) le modalità e i tempi per la cessione gratuita al Comune delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondaria;
- c) le modalità ed i tempi per l'esecuzione a cura e spese delle proprietà, anche per lotti funzionali , delle opere per l'urbanizzazione secondaria o per allacciare la zona ai pubblici servizi previsti dal P.R.G.C.;
- d) i termini di ultimazione e le successive fasi di intervento previste nell'attuazione dei Piani Attuativi ovvero dei Permessi di Costruire convenzionati;
- e) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- f) la possibilità che, in caso di mancato accordo tra i proprietari, il Comune possa sostituirsi agli stessi nella progettazione e, o nella esecuzione delle opere di urbanizzazione con rivalsa di tutte le spese sostenute comprese quelle per l'eventuale acquisizione delle necessarie aree

Alla convenzione dovranno inoltre essere allegati:

- a) l'intero Piano Attuativo come descritto all'articolo precedente ovvero il Permessi di Costruire convenzionato;
- b) nel caso che il Piano comprenda diverse proprietà, il riparto degli oneri e delle spese fra le proprietà interessate.

Il dimensionamento e le caratteristiche esecutive delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria saranno determinate dal Comune in relazione agli usi e metodi locali, alle condizioni di infrastrutturazione della zona interessata, alle previsioni di P.R.G.C. ed ai propri programmi di attuazione.

I proprietari dovranno presentare i progetti definitivi , delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria , estesi all'intero ambito dello strumento urbanistico esecutivo o assoggettato a Permesso di Costruire convenzionato , garantendo la funzionalità anche per i fabbisogni esterni all'ambito stesso ed il collegamento ai servizi pubblici esistenti o previsti

La quota parte di costi derivanti dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e, o secondaria a carico delle singole proprietà sarà commisurata all'entità , in volume o superficie. della edificazione massima ammissibile derivante dalla applicazione degli indici di cui al precedente articolo 7.1.

Titolo II - AZZONAMENTO

Art. 13 - USO DEL SUOLO

L'uso del suolo consentito nell'intero territorio comunale è definito secondo tre grandi categorie:

1. AREE PER LA MOBILITA'
2. AREE PER INSEDIAMENTI UMANI
3. AREE LIBERE

Le aree destinate alla mobilità sono inedificabili e comprendono:

- c) Aree destinate ai traffico automobilistico
- d) Aree destinate alla sosta dei veicoli
- e) Aree destinate al traffico pedonale, ciclabile e con mezzi agricoli

Le aree per insediamenti umani sono destinate alle strutture abitative, alle attività economiche e di servizio, nonché agli spazi accessori ad esse collegate e funzionali. Le aree per insediamenti umani sono edificabili secondo i limiti indicati per le singole zone e comprendono:

- a) zone residenziali
- b) zone produttive industriali e artigianali
- c) zone per strutture e gli impianti legati alle attività estrattive
- ~~d) zone turistico-ricettive~~
- e d) zone per attrezzature di interesse pubblico

Le aree libere sono inedificabili oppure edificabili e comprendono:

- a) aree agricole , boschive e per la conservazione dello stato di natura
- b) aree per lo sport e il tempo libero che non implicano attrezzature edilizie tali da essere considerate fra le aree urbane
- c) il verde urbano e piccoli giardini pubblici

Art. 14 - AREE PER LA MOBILITA'

Le aree destinate alla viabilità e alla sosta nonché le relative fasce di rispetto sono inedificabili e sono classificate in:

- a) strade di scorrimento interurbano (tipo C ex D.lgs 285/92)
- b) strade di scorrimento di quartiere (tipo E D.lgs 285/92)
- c) strade locali e vicinali di uso pubblico (tipo F D.lgs 285/92)
- d) parcheggi pubblici
- e) piste pedonali, ciclabili

Su di esse è vietata qualsiasi costruzione di edifici e manufatti non strettamente attinenti alla viabilità e ai trasporti.

Sulle aree di rispetto laterale alle strade sono ammesse , solo mediante

apposita convenzione, impianti di distribuzione del carburante.

E' ammessa l'edificazione e la conservazione di strutture edilizie soprastanti i percorsi pedonali e ciclabili, purché venga assicurata una buona fruibilità dei percorsi stessi.

Le sezioni minime relative sono definite, sulla base delle caratteristiche di ogni singolo intervento, dall'Amministrazione Comunale in sede di rilascio del permesso di costruire.

A mente del nuovo codice della strada di cui al D.lgs 30/04/1992, n. 285 e del relativo regolamento di esecuzione e di attuazione di cui D.P.R. 16/12/1992, n. 495 s.m.i , in caso di : ampliamento, sopraelevazione, ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione con modifica della ubicazione dell'originaria , ristrutturazione urbanistica , nuovo impianto o di realizzazione di nuova recinzione , le distanze da osservare rispetto al confine o al ciglio delle strade non potranno essere inferiori ai valori indicati nella seguente tabella .

Classificazion e delle strade (D. lgs n. 285/92)	Fuori dal perimetro dei centri abitati (art.4 D. lgs n. 285/92)		Fuori perimetro dei centri abitati (art.4 D. lgs n. 285/92) all'interno delle zone edificabili		Entro perimetro dei centri abitati (art.4 D. lgs n. 285/92)	
	Costruzioni m.	Recinzioni m.	Costruzioni m.	Recinzioni m.	Costruzioni m.	Recinzioni m.
C - extra urbana secondaria	30.00	3.00	10.00	3.00	/	/
E - strada urbana di quartiere	/	/	H max. zona minimo m. 5.00	0.00	5.00	0.00
F - strada locale	20.00	3.00	H max. zona minimo m. 5.00	0.00	5.00	0.00
F - vicinale ad uso pubblico	10.00	3.00	/	/	/	/

La distanza da osservare , rispetto alla mezzaria delle strade sia private che pubbliche , deve comunque garantire una larghezza minima della carreggiata stradale non inferiore a metri 6.00 .

Per le strade esistenti la distanza e' misurata dal confine o dalla sede stradale nel caso in cui quest'ultima sia esterna al confine. Per le nuove strade o per quelle di cui e' previsto l'ampliamento , la distanza e' misurata dal limite della sede stradale indicata dal P.R.G.

E' possibile costruire in allineamento in presenza di lotti interclusi con fronte stradale non superiore a m. 20.00 , su conforme parere della Commissione Edilizia.

14.1 PARCHEGGI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

Si distinguono in parcheggi di superficie a servizio di attività produttive, parcheggi di superficie a servizio degli esercizi commerciali e parcheggi di superficie a servizio delle residenze

Le nuove aree a parcheggio sono preferibilmente da realizzare su superfici filtranti anche con la presenza di piantumazioni arboree in modo da conferire le caratteristiche ambientali di aree verdi o ad esse assimilabili.

~~Il fabbisogno totale di posti a parcheggio al servizio degli esercizi commerciali sarà da calcolare secondo i parametri della tabella che segue:~~

TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA MQ. (S)	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
VICINATO	FINO A 150	(*)
M-SAM1	151-250	(*)
M-SAM2	251-900	$N = 35 + 0,05(S - 400)$
M-SAM3	9001-1500	$N = 60 + 0,10(S - 900)$
M-SE1	151-400	(*)
M-SE2	401-900	$N = 0,045 \times S$
M-SE3	DA 1501 A 3000	$N = 0,045 \times S$
M-CC	151-1500	$NCC = N + N' (**)$

~~Note:~~

~~(*) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a mq. 400 devono soddisfare la prescrizione di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.~~

~~(**) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale.~~

~~N' è uguale a $0,12 \times S'$, dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.~~

Per quanto riguarda il fabbisogno di parcheggi e standard , valgono le disposizioni di cui all'art.25 , allegato B , della DCR 20 novembre 2012 , n. 191-43016, in particolare si fa riferimento alla " Tabella del fabbisogno totale dei posti parcheggi" e relative note in calce al suddetto art. 25.

Le quote di posti destinati a parcheggio e la relativa superficie a servizio degli insediamenti commerciali devono rispettare i disposti dell'art. 21 della L.R. 56/77 , così come modificata dalla L.R. 3/2013 e dalla L.R. 17/2013, nonché dall'articolo 2 della L. 122/1989 (Legge Tognoli)

14.2 STRADE AGRICOLE

Esse sono destinate alla mobilità pedonale e veicolare delle aziende agricole e dei residenti in zone agricole ed alla mobilità pedonale e ciclabile non motoristica degli altri fruitori.

Art. 15 - AREE PER INSEDIAMENTI UMANI

15.1 CENTRO STORICO (A):

Sono individuati con apposito segno grafico le aree e gli edifici di interesse storico costituenti zona territoriale omogenea A ai sensi dell'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

All'interno del perimetro centro storico (zona A) sono compresi :

- edifici ed aree di interesse storico-artistico, compresi negli elenchi di cui al D.lgs. 42/2004 s.m.i. ;
- edifici , parti di edifici , manufatti di interesse storico-artistico non compresi negli elenchi di cui al punto precedente o di cui si riconosce l'intrinseca importanza documentaria della tradizione costruttiva locale , individuati ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/77 s.m.i. ;
- edifici , non appartenenti alla precedenti categorie , ove i caratteri tipologici , costruttivi o formali sono da ritenersi comunque caratterizzanti e costitutivi dell'impianto urbanistico e morfologico del centro storico ;
- edifici o parti di edifici in parziale contrasto con la zona ;
- edifici che sono da considerarsi privi di valore storico ed in contrasto con la zona
- Le aree libere a verde privato da tutelare

Tutta la zona A è dichiarata zona di recupero ai sensi e per gli effetti della L. 457/78.

In tale zona sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso :

- a) per scopi religiosi, culturali, sociali e sanitari
- b) residenziali
 - b.1. stabile privata ed alla residenza
 - b.2. stabile collettiva : casa di riposo , residence , foresteria , residenze collettive per comunità e simili
- c) commerciali – [commercio al dettaglio ai sensi dell'art. 24 della DCR n. 191-43016 del 20.11.2012](#)
 - ~~e.1. esercizio di vicinato~~
 - ~~e.2. media struttura di vendita al dettaglio~~
 - ~~c.3. esercizio di somministrazione di alimenti e bevande nel rispetto delle norme degli articoli 7, 8, 9, 10 e 11 del D.G.R. 8 Febbraio 2010, n. 85-13268 e della L.R. 38/06 s.m.i.~~

- c.1. ~~€4.~~ agenzia turistica
- d) direzionali
 - d.1. uffici e studi professionali
 - d.2. uffici per credito e assicurazione
 - d.3. ricreative e per il benessere fisico
- e) ricettive
 - e.1. residenze turistico-ricettive , bed and breakfast, affittacamere
- f) produttive
 - f.1. artigianato di servizio alle persone
 - f.2. artigianato di produzione non nocivo e molesto compatibile con la classe II del DPCM 14.11.1997

Il P.R.G.C. attraverso la tavola B03/controdeduzioni, in scala 1:1000 , individua per ogni singolo edificio i tipi di intervento edilizio ammissibili.

Gli edifici compresi nel perimetro della zona A, per i quali il P.R.G.C. prevede l'intervento di demolizione (D) senza ricostruzione , a condizione che siano stati legittimamente realizzati e che l'Ente competente alla tutela dei beni , di cui gli stessi costituiscono incongruità e superfetazione , si sia favorevolmente espresso al recupero, potranno essere oggetto di interventi di manutenzione straordinaria (MS) e di ristrutturazione senza aumento di superfici e volumi (REA). Per gli stessi edifici gli interventi di manutenzione ordinaria (MO) sono comunque consentiti.

Tutti gli interventi, sono vincolati al rispetto delle seguenti disposizioni:

- a) salvaguardia (o ripristino) dei prospetti originali riguardo ai moduli compositivi, alle partiture di facciata, al taglio e rapporti proporzionali delle aperture ai vari piani.
- b) mantenimento della cortina edilizia sul fronte stradale;
- c) rispetto (o ripristino) della veste architettonica esterna e dei paramenti, sia verso strada che verso gli spazi interni; dei particolari architettonici e decorativi originali, che dovranno essere mantenuti, se esistenti, o recuperati, ove riconoscibili o documentabili, anche nei materiali ed assetti cromatici originali e/o tradizionali del centro storico;
- d) ripristino di infissi, serramenti, ed eventuale rinnovo, con i materiali, le fogge, i colori originali e/o tradizionali del centro storico;
- e) gli intonaci originari devono essere tutelati e recuperati. Nel caso di documentata necessità di rifacimento sia degli intonaci che dei rivestimenti esterni devono essere impiegati materiali, tecniche , finiture e colori compatibili con quelli tipici del centro storico;
- f) mantenimento dei caratteri delle strutture portanti verticali ed orizzontali (se originali o ad esse omogenee) o ripristino di tali caratteri nel caso di intervento su edifici già manomessi.
- g) eventuali variazioni di quote potranno essere consentite solo se risulti oggettivamente dimostrabile la coerenza della trasformazione con l'organismo architettonico;
- h) mantenimento dei caratteri tradizionali delle strutture di copertura, dei materiali di copertura, di gronde e pluviali; o, nel caso di

- intervento su organismi architettonici già manomessi, ripristino di tali elementi con le fogge ed i materiali tradizionali del centro storico;
- i) conservazione di tutti gli elementi tipologici individuanti il carattere della costruzione oggetto d'intervento e dei relativi elementi architettonici.
 - j) non è ammessa la realizzazione di autorimesse se non all'interno dei volumi esistenti o nel sottosuolo.
 - k) non sono ammesse recinzioni all'interno di corti comuni.
 - l) ogni intervento dovrà essere progettato in omogeneità con la morfologia, l'uso dei materiali e le caratteristiche architettoniche della zona; in particolare i materiali di copertura, le pendenze dei tetti, la forma ed i materiali dei serramenti esterni e delle gronde nonché i colori dovranno conformarsi a quelli tradizionali esistenti nella zona.
 - m) tutti gli interventi edilizi ammissibili che comportino trasposizione delle volumetrie o alterazione delle caratteristiche morfologiche e architettoniche (con esclusione delle opere di adeguamento igienico e tecnologico) sono soggetti a Piani di Recupero.
 - n) le aree libere a verde privato da tutelare sono inedificabili , non sono ammesse : modificazioni della modellazione naturale del terreno , costruzione di muri di sostegno e di nuove recinzioni .E' vietato il deposito di materiale di sterro , di macerie o altri rifiuti. Esse aree devono essere mantenute a verde o destinate ad attività agricole
 - o) mantenimento e, o ripristino delle pavimentazioni esterne in acciottolato esistenti sia su aree private che pubbliche Gli interventi di sostituzione e riqualificazione della superfici pavimentata di vicoli, androni, cortili dovrà essere realizzata in pietra con lastre e masselli, o acciottolato o selciato . Non sono ammesse pavimentazioni in conglomerato cementizio , in conglomerato bituminoso , in masselli prefabbricati ,e in materiali artificiali in genere.

[Si richiamano gli articoli 23,26, 27, 28 dell'allegato B della DCR n. 191-43016 del 20.11.2012](#)

15.2 ZONE RESIDENZIALI PER INSEDIAMENTI NEL VERDE (RV):

La zona RV è articolata in 2 sottozone, RV1 e RV2, che interessano rispettivamente le aree attualmente edificate (RV1) e quelle attualmente inedificate (RV2).

Nelle zone RV1 ed RV2 sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso :

- a) residenziali
 - a.1. stabile privata ed alla residenza
 - a.2. stabile collettiva : casa di riposo , residence , foresteria , residenze collettive per comunità e simili

- b) commerciali - [commercio al dettaglio ai sensi dell'art. 24 della DCR n. 191-43016 del 20.11.2012](#)
 - ~~b.1. esercizio di vicinato e media struttura di vendita al dettaglio~~
 - ~~b.2. vendita all'ingrosso~~
 - ~~b.3. esercizio di somministrazione di alimenti e bevande nel rispetto delle norme degli articoli 7, 8, 9, 10 e 11 del D.G.R. 8 Febbraio 2010, n. 85-13268 e della L.R. 38/06 s.m.i.~~
 - b.1 b.4. agenzia turistica
- c) direzionali
 - c.1. uffici e studi professionali
 - c.2. uffici per credito e assicurazione
 - c.3. ricreative e per il benessere fisico
- d) ricettive
 - d.1. residenze turistico-ricettive , bed and breakfast, affittacamere
- e) produttive
 - e.1. artigianato di servizio alle persone
 - e.2. artigianato di produzione non nocivo e molesto compatibile con la classe II del DPCM 14.11.1997

Zona RV1 – indici e parametri :

- If \cong esistente
- H \cong 10,50 m
- Np \cong 3 piani abitabili
- Dc \cong 1/2 di H con minimo 5.00 m . In caso di accordo scritto tra confinanti è ammessa la costruzione a distanze inferiori ovvero a confine
- D \cong H . E' comunque annessa la costruzione in aderenza a pareti cieche
- Df \cong H con un minimo di 10,00 m
- Qc \cong 0,40 m²/m²
- Qf \cong 0,20 m²/m²

Sono comunque consentiti, "una tantum" , interventi di ampliamento o di sopraelevazione , nel rispetto di ogni parametro prescritto per la zona , che comportino un incremento contenuto nei limiti del 20% del volume esistente. [Il Comune predispone apposito registro per verificare che la somma degli incrementi rispetti il limite stabilito del 20%.](#)

In ogni caso il massimo aumento del volume è stabilito in 200 m³ ; in ogni caso 100 m³. sono comunque consentiti.

Le richieste per gli interventi di cui al comma precedente , dovranno autocertificare che , a decorrere dalla data di definitiva approvazione del Piano Regolatore, non sia mai stato utilizzato l'incremento "una tantum". E' comunque sempre permesso un incremento "una tantum" pari alla

differenza tra quello previsto e quello in precedenza eventualmente già utilizzato

Nelle aree di cui al presente articolo gli interventi edilizi dovranno : essere finalizzati all'eliminazione di parti ed elementi impropri e di superfetazioni ; armonizzarsi con le preesistenze ed essere finalizzati , ove necessario , al complessivo miglioramento della qualità architettonica e compositiva dell'organismo edilizio proporre soluzioni , tipologie e materiali coerenti con il contesto edificato e naturale circostante .

Le aree libere inedificate potranno essere utilizzate per la formazione di superfici pavimentate , di aree sistemate a verde e di attrezzature integrative della funzione residenziale. **Per gli interventi che prevedono piantumazioni di specie vegetali e sistemazione di aree a verde , è necessario fare ricorso esclusivamente a specie di origine autoctona e provenienza locale , al fine di limitare l'immissione di specie esotiche potenzialmente invasive .**

Zona RV2 – indici e parametri :

It	≅	0,40 m ³ /m ² per P.di C. convenzionati e 1,50 m ³ /m ² per Piani Attuativi
If	≅	0,50 m ³ /m ² per interventi a singolo atto abilitativo edilizio
H	≅	7,50 m
Np	≅	2 piani abitabili
Dc	≅	5,00 m
D	≅	H
Df	≅	10,00 m
Qc	≅	0,30 m ² /m ²
Qf	≅	0,30 m ² /m ²

Per l'area RV2_27 , si prescrive l'obbligo di edificazione in ambito prossimo all'edificato esistente , salvaguardando le essenze arboree di pregio .

Per l'area RV2_1000 si prescrive la salvaguardia delle essenze arboree di pregio.

Modalità per l'insediamento di strutture per il commercio al dettaglio del tipo e delle dimensioni massime di cui ai vigenti Criteri Comunali di adeguamento alla L.R. 28/99.

Il P.R.G.C. riconosce un addensamento storico rilevante A.1

~~Le localizzazioni commerciali urbane non addensate L.1 saranno riconosciute in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni di cui all'articolo 15 della DCR n° 563-13414 e s.m.i. , mediante l'applicazione di tutti i parametri di cui al seguente prospetto senza alcuna possibilità di deroga:~~

Le localizzazioni commerciali urbane non addensate, di cui al comma 4 , lettera a) dell'art. 14 della D.C.R. n. 191-43016 del 20.11.2012 , sono riconosciute anche in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni di cui all'art. 15, nelle aree dove è previsto dalle presenti norme la destinazione d'uso *commercio al dettaglio* di cui all'art. 24 , al momento della

presentazione dell'istanza di autorizzazione commerciale. Il suddetto riconoscimento avviene mediante l'applicazione di tutti i parametri di cui al prospetto 4 e senza alcuna possibilità di deroga, così come previsto dall'art.30.

L'ordine di grandezza del parametro X.1 si intende soddisfatto anche con valori di non più del 20% rispetto a quelli indicati; il parametro X.1 si intende soddisfatto anche nel caso in cui altre localizzazioni si riferiscano allo stesso nucleo residenziale.

<i>Localizzazioni commerciali urbane non addensate</i>	<i>Param.</i>	<i>u.m.</i>	<i>D.C.R.</i>
Ampiezza raggio della perimetrazione entro la quale calcolare i residenti	Y.1	mt.	500
Numerosità minima di residenti entro il raggio di cui al parametro Y1	X.1	N°	500
Distanza stradale massima dalla perimetrazione del nucleo residenziale di cui al parametro Y1	J.1	mt	500
Dimensione massima della localizzazione	M.1	mq..	15.000

La compatibilità territoriale dello sviluppo di ciascuna delle tipologie distributive previste dalla DCR è delineata inderogabilmente ~~nella tabella regionale qui di seguito riportata.~~ [dalla tabella di compatibilità territoriale di cui all'art.17 della D.C.R. n. 191-43016 del 20.11.2012 contenuta nei criteri comunali](#)

La compatibilità territoriale dello sviluppo è vincolo inderogabile in sede di nuova apertura, di variazione di superficie di vendita, di trasferimento di esercizi commerciali, di modifica o aggiunta di settore merceologico e di rilascio di atto abilitativo per opere edilizie relative agli insediamenti commerciali.

~~TABELLA DELLA COMPATIBILITÀ TERRITORIALE DELLO SVILUPPO PER IL COMUNE DI LOZZOLO~~

tipologie delle strutture distributive	superficie di vendita (mq.)	ADDENSAMENTI LOCALIZZAZIONI	
		A 1	L 1
Vicinato	Fino a 150	Si	Si
M-SAM1	151-250	Si	Si
M-SAM2	251-900	Si	Si
M-SAM3	901-1500	No	Si
M-SE1	151-400	Si	Si
M-SE2	401-900	Si	Si

M-SE3	901-1500	No	Si
M-CC	151-1500	Si	Si

~~Gli esercizi di vicinato: sono consentiti anche esternamente agli addensamenti e alle localizzazioni commerciali, purché compresi in ambiti già edificati preferibilmente residenziali e in aree e/o fabbricati ove la destinazione commerciale al dettaglio sia consentita dallo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente ed operante.~~

~~Le medie strutture di vendita: sono consentite esclusivamente negli addensamenti e nelle localizzazioni commerciali e in aree e/o fabbricati ove la destinazione commerciale al dettaglio sia consentita dallo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente ed operante.~~

[Si richiamano gli articoli 23,26, 27, 28 dell'allegato B della DCR n. 191-43016 del 20.11.2012](#)

15.3 ZONE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI IN GENERE (I):

La zona è articolata in 2 sottozone, I1 e I2, che interessano rispettivamente le aree attualmente edificate (I1) e quelle attualmente inedificate (I2).

In tali zone sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso:

- a) produttive
 - a.1. artigianato di servizio alle persone
 - a.2. artigianato di produzione
 - a.3. industria , ad eccezione di quelle a rischio di incidente rilevante
 - a.4. depositi e magazzini
 - a.5. servizi ed uffici connessi alle attività di cui sopra
- b) commerciali [commercio al dettaglio ai sensi dell'art. 24 della DCR n. 191-43016 del 20.11.2012](#)
 - ~~b.1. vendita di prodotti direttamente connessi alla attività produttiva e sempre che la relativa superficie non superi il 15% della superficie utile lorda complessiva dell'insediamento. Una superficie utile netta di vendita non superiore a 150. mq. è comunque consentita~~
 - ~~b.2. vendita all'ingrosso;~~
 - ~~b.3. esercizi di vicinato~~

Le residenze stabili private per la custodia e l'esercizio degli immobili, nella misura di un alloggio , con superficie utile lorda non superiore a 150 m2 , per ogni singola azienda produttiva con superficie utile lorda superiore a 250 m2.

Ogni intervento da realizzare in area produttiva confinante con area a diversa destinazione d'uso deve prevedere la realizzazione sul confine interessato di idonee barriere antirumore e antinquinamento con fasce a verde piantumate con essenze arboree forti, autoctone, di alto fusto

Zona I1 - indici e parametri :

Uf \cong 0,80 m²/m²

H \cong 10,50 m

Dc \cong 1/2 di H con minimo 5 m In caso di accordo scritto tra confinanti è ammessa la costruzione a distanze inferiori ovvero a confine

D \cong H . E' comunque ammessa la costruzione in aderenza a pareti cieche

Df \cong H con un minimo di 10,00 m

Qc \cong 60%

Qf \cong 10%

Zona I2 - indici e parametri :

Ut \cong 0,60 m²/m²

Uf \cong 0,75 m²/m²

H \cong 10,50 m

Dc \cong 1/2 di H con minimo 5 m

D \cong H

Df \cong H con un minimo di 10,00 m

Qc \cong 50%

Qf \cong 15%

Si richiamano gli articoli 23,26, 27, 28 dell'allegato B della DCR n. 191-43016 del 20.11.2012

~~15.4 ZONE PER ATTIVITÀ TURISTICO-ALBERGHIERE (H):~~

~~Le zone di cui al presente titolo sono destinate alle attività turistico ricettive.~~

~~In tali zone sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso:~~

~~a) strutture ricettive~~

~~a.1. residenze turistico alberghiere, alberghi, bed and breakfast, affittacamere~~

~~a.2. esercizio di somministrazione di alimenti e bevande~~

~~a.3. impianti privati aperti al pubblico per attività sportive, ricreative per il benessere fisico~~

~~Le residenze stabili private, per la custodia e l'esercizio degli immobili destinati alle attività alberghiere, nella misura di un alloggio con superficie utile lorda non superiore a 150 m² per ogni singola struttura.~~

Zona H – indici e parametri :

Uf	≅	0,60 m ² /m ²
H	≅	10,50 m
Dc	≅	1/2 di H con minimo 5 m
D	≅	H
Df	≅	H con un minimo di 10,00 m
Qc	≅	50%
Qf	≅	15%

Art. 16 – PREMIALITA'

L'applicazione degli accorgimenti e delle strategie progettuali, secondo criteri di compatibilità ambientale, eco-efficienza energetica, comfort abitativo, qualità paesaggistica e salute dei cittadini, incentivando il risparmio e l'uso razionale delle risorse primarie, la riduzione dei consumi energetici, l'utilizzo di energie rinnovabili, la salubrità degli ambienti interni., darà diritto alle seguente premialità:

- a) Nelle zone ~~RV1, RV2 ed RC~~ ed **RV2**, il raggiungimento per la parte di nuova edificazione di una qualità ambientale almeno pari al valore 1 (uno) del ' Protocollo Itaca Sintetico 2009 Regione Piemonte ' comporta un incremento non superiore al 10% dell'Indice di densità edilizia fondiaria (If) fissato dal P.R.G. C.
- b) Nelle zone ~~I1, I2 ed H~~ ed **I2**, il raggiungimento per la parte di nuova edificazione di un indice di qualità ambientale pari o superiore al 50% del valore determinato dalla somma dei totali dei punteggi di ogni tabella riportata nell'allegato A, comporta incrementi non superiori a 0.20 mq./mq. dell'Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) ed al 10% del rapporto di copertura (Rc) fissati dal P.R.G.C. per la specifica zona territoriale.

Gli interventi edilizi per cui verrà richiesta l'applicazione delle premialità dovranno essere conformi alla normativa vigente, rispetto alla quale non è ammesso alcun tipo di deroga.

L'utilizzo delle premialità deve essere proposto con atto di impegno unilaterale accettato dal Comune. La documentazione specifica per l'ottenimento delle premialità (progetto, relazione illustrativa, relazione di calcolo, documentazione e schede tecniche, ecc) costituirà necessario ed obbligatorio allegato alla richiesta di atto abilitativo edilizio.

l'atto di impegno deve prevedere che nel caso in cui la realizzazione delle quantità edificatorie derivanti dalle premialità senza che siano state soddisfatte, in tutto o in parte, le condizioni che hanno generato gli incrementi di cui alle lettere a) e b) del precedente comma 1, sia applicata una sanzione convenzionale pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per

gli usi diversi da quello residenziale.

Nel caso di varianti in corso d'opera , ove siano coinvolti gli aspetti relativi alle premialità , dovrà essere prodotta la documentazione prevista nel precedente comma 3° . L'eventuale mutato punteggio derivante dalla variante non potrà in ogni caso essere inferiore a quello inizialmente allegato al progetto in base a cui è stata ottenuta la premialità.

Alla richiesta del certificato di agibilità , oltre alla documentazione prevista all'articolo 25 del D.P.R. 380/201 s.m.i. , ai fini della verifica della applicazione degli accorgimenti e delle strategie progettuali di cui al presente articolo , deve essere presentata una relazione tecnica , a firma di uno o più tecnici abilitati, che asseverino , sotto la loro responsabilità, che i lavori eseguiti sono conformi a quanto progettato ai fini dell'ottenimento delle premialità.

Art. 17 - AREE AGRICOLE E BOSCADE

17.1 AREE AGRICOLE (E1)

Le aree agricole sono normate dalla L.R.n. 56/77, art. 25, che stabilisce le destinazioni d'uso ammissibili, i soggetti operanti e gli indici edilizi per le varie attività ammesse

In tale zona sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso :

- a) abitazioni al servizio della attività agricola
- b) costruzioni al servizio dell'attività agricola, quali : rustici, fienili, depositi, stalle , tettoie , ricoveri , ecc.
- c) costruzioni al servizio di attività agricole per connessione quali : conservazione, trasformazione, commercializzazione e distribuzione dei prodotti agricoli, forniture di beni e di servizi con attrezzature appartenenti all'azienda agricola ;
- d) attività agrituristica

Le abitazioni al servizio della attività agricola potranno essere esclusivamente realizzate dai soggetti di cui all'articolo 25 , comma 3 , della L.R. 56/77 s.m.i. e nella misura derivante dalla applicazione degli indici di densità edilizia fondiaria di cui all'articolo 25 , comma 12 , della stessa legge regionale .

L'applicazione degli indici di densità edilizia fondiaria di cui al comma precedente è soggetta alle seguenti disposizioni :

- a) e' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, purché condotti dal richiedente e compresi nel territorio comunale.

- b) per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso, nell'ambito di area a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi sull'area di un solo Comune a condizione che l'edificio per residenza rurale non superi i 1.000 mc..
- c) gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto al netto dei terreni incolti o abbandonati. Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune in sede di rilascio di permesso di costruire, senza che costituiscano variante al P.R.G.
- d) il trasferimento della cubatura edilizia a fini edificatori, ai sensi del presente articolo, deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri della proprietà immobiliare.
- e) Non sono ammessi trasferimenti di quantità edificatorie tra aziende diverse.

Tutte le aree la cui quantità edificatoria è stata utilizzata sono destinate a "non edificandi" e sono evidenziate su mappe catastali aggiornate dal Comune di Lozzolo e tenute in pubblica visione.

Nel computo dei volumi realizzabili non vengono conteggiate le attrezzature e le strutture produttive le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di coperture (Qc) del 30% salvo che per le aziende orto-floro-vivaistiche per le quali il rapporto di copertura (Qc) non può superare il 40% del lotto di pertinenza

Aree agricole E1 : ulteriori indici e parametri

Uf	≅	0,60 m ² /m ²
H	≅	7,50 m
Dc	≅	7.5,00 m
D	≅	H
Df	≅	10,00 m

Sono ammessi allevamenti di suini esclusivamente per uso familiare (max 5 capi) e a distanza non inferiore a m. 800 da qualunque insediamento residenziale esistente o previsto dal P.R.G.C.

Gli insediamenti di nuovi allevamenti di altri capi animali dovranno osservare una distanza di ml 200 da qualunque insediamento residenziale esistente o previsto dal P.R.G.C. Distanze inferiori potranno essere consentite, su parere della autorità sanitaria, in relazione alla particolare ubicazione dell'area di intervento ed alle specifiche condizioni ambientali

Sia le nuove costruzioni sia il recupero di fabbricati residenziali che dei fabbricati non residenziali dovranno essere realizzate con materiali, tipologie e finiture tradizionalmente ricorrenti nelle zone rurali.

La costruzione di nuovi capannoni ed edifici rurali è ammessa solo nel caso ove non esistano strutture utilizzabili all'uopo, ricorrendo a tecniche

tradizionali ed attraverso un coerente inserimento ambientale e paesaggistico

I capannoni prefabbricati dovranno essere mitigati con materiali di finitura che li rendano coerenti con il contesto già edificato ed i caratteri naturali e paesaggistici riconosciuti ed esistenti. La pendenza delle falde non dovrà essere inferiore al 30% e , queste ultime , dovranno essere ricoperte con elementi in laterizio.

Fabbricati, impianti o manufatti la cui finitura esterna non possa essere realizzata con finitura assimilabile a quelle tipiche della tradizionale rurale, dovranno essere adeguatamente mascherati con quinta arborea piantumata , la cui esistenza è condizione necessaria per il rilascio del certificato di agibilità. **Per gli interventi che prevedono piantumazioni di specie vegetali e sistemazione di aree a verde , è necessario fare ricorso esclusivamente a specie di origine autoctona e provenienza locale , al fine di limitare l'immissione di specie esotiche e potenzialmente invasive**

Nelle aree agricole ed effettivamente utilizzate è consentita, ~~anche a soggetti diversi da quelli sopraelencati, purché proprietari~~ **esclusivamente ai soggetti di cui all'art. 25 , comma 3 , della L.R. 56/77 s.m.i. ,** la realizzazione di bassi fabbricati adibiti esclusivamente al ricovero attrezzi agricoli o la conduzione dei fondi nel rispetto delle seguenti caratteristiche:

- 15 m2 di superficie utile lorda
- 20 m2 di superficie coperta
- altezza massima di m 3,0 al colmo;
- altezza interna non superiore a m 2.40.
- distanza dai confini m 5,00;
- copertura a falde inclinate
- utilizzo di materiali e tecniche costruttive nel rispetto del contesto e dei caratteri ambientali esistenti ;
- divieto di inghiaamenti e pavimentazioni delle aree circostanti e formazione di terrapieni

La manutenzione e la conservazione di fossi e di canalette è da effettuare mediante ricorso a materiali naturali e comunque mediante lavori che non comportino la rimozione o il danneggiamento delle vegetazione ripariale esistente .

17.2 EDIFICI ESISTENTI IN AREE AGRICOLE E NON UTILIZZATI A FINI AGRICOLI.

Per gli edifici esistenti nelle aree agricole destinati ad usi diversi da quello agricolo, o che non siano più recuperabili, o vengano dismessi da tale uso, è consentito il mantenimento dell'uso esistente o la destinazione agli usi residenziali attraverso i tipi di intervento manutenzione ordinaria , manutenzione straordinaria , restauro, risanamento conservativo , ristrutturazione edilizia di tipo REA , ristrutturazione edilizia di tipo REB,.

Per gli edifici accessori esistenti nelle aree agricole è prevista la possibilità di un ampliamento una tantum pari al 20% della superficie esistente, fino ad un massimo pari a 20 mq e con un minimo comunque consentito di 10 mq.

Gli interventi di ai commi precedenti sono consentiti a condizione che non comportino limiti o servitù per le attività agricole e zootecniche presenti o potenziali nelle aziende agricole esistenti e che gli edifici e le aree siano dotati di tutte le necessarie opere di urbanizzazione primaria.

17.3 AREE BOScate (E2)

Il P.R.G. individua i boschi ed assegna agli stessi funzioni paesaggistiche, culturali, ambientali, protettive del suolo, economiche, di attenuazione dei cambiamenti climatici da preservare e tutelare in conformità:

- alla L.R. 10 febbraio 2009, n. 4.
- al D.P.G.R. 20/09/2011, n. 8/R "Regolamento forestale di attuazione dell'articolo 13 della legge regionale 10 febbraio 2009, n. 4

A norma dell'articolo 2 del D.lgs. 18/05/2001, n. 227, sono comunque da considerarsi boschi, foreste o selve i terreni coperti da vegetazione forestale arborea associata o meno a quella arbustiva di origine naturale o artificiale, in qualsiasi stadio di sviluppo con estensione non inferiore a 2.000 metri quadrati, larghezza media non inferiore a 20 metri e copertura non inferiore al 20 per cento, con misurazione effettuata dalla base esterna dei fusti.

Sono altresì assimilati a bosco i fondi gravati dall'obbligo di rimboschimento per le finalità di difesa idrogeologica del territorio, qualità dell'aria, salvaguardia del patrimonio idrico, conservazione della biodiversità, protezione del paesaggio e dell'ambiente in generale, nonché le radure e tutte le altre superfici d'estensione inferiore a 2000 metri quadri che interrompono la continuità del bosco, le aree forestali temporaneamente prive di copertura arborea e arbustiva a causa di eventi accidentali ed incendi.

Le aree agricole boscate ed a vocazione boschiva sono inedificabili

17.4 AREE BOScate PRESCRITTIVE (E3)

Sono aree agricole che:

- qualora boscate vanno mantenute nello stato di fatto
- qualora non boscate devono essere destinate esclusivamente al ripopolamento arboreo con essenze di alto fusto autoctone, con esclusioni di piantagioni arboree industriali per fini commerciali

Tali aree assolvono, attraverso la formazione di una cortina boscata continua, alle seguenti funzioni:

- di protezione delle aree edificate ed edificabili dal trasporto di polveri derivanti dalle attività estrattive
 - di mitigazione degli impatti vedutistici derivanti dalla modifica legate alle attività estrattive
- di continuità per il corridoio ecologico previsto dal P.T.C.P. della provincia di Vercelli
- di consolidamento delle aree riparali dei corsi d'acqua.

Il rimboschimento di tale aree assume la funzione di compensazione di cui alla L.R. ~~4/99~~ [4/2009](#) ed alla L.R. 45/89 .

Art. 18 – AREE PER ATTIVITA' ESTRATTIVE (CM)

Le aree per attività estrattive sono articolate in 2 sottozone : che delimitano rispettivamente : le aree attualmente oggetto di concessioni minerarie e le aree ove è consentita la realizzazione di strutture ed impianti (CM)

Sull'intero territorio comunale le nuove attività estrattive saranno consentite attraverso specifica variante al P.R.G.C.

La compatibilità delle attività estrattive è strettamente vincolata alla situazione geologica, ambientale e paesaggistica locale; pertanto le attività estrattive , la realizzazione delle pertinenti strutture ed impianti non devono comportare situazioni peggiorative dell'attuale assetto .

La coltivazione di cave è disciplinata dalla legge regionale dalla L.R. 22/11/78 n. 69 s.m.i e ~~dalla~~ [l'art. 10 della](#) L.R. 4/9/1979 n. 57 s.m.i.

La coltivazione di miniere è subordinata al rilascio della concessione mineraria da parte del Ministero competente. Ed è regolata dal R.D. 29 luglio 1927, n. 1443

Fatto salvo quanto specificato dalla normativa e dai piani sovra-comunali l'attività mineraria , di norma , non è consentita all'esterno del limite indicato con apposito segno grafico nelle tavole di P.R.G.

All'interno del perimetro delle zone destinate alla attività estrattiva sono individuate apposite aree (CM) ove, subordinatamente all'ottenimento di atto abilitativo comunale , sono ammesse le strutture e gli impianti necessari alla estrazione, alla lavorazione ed al trasporto delle sostanze minerali oltre che le strutture di servizio strettamente necessarie al personale addetto.

Aree CM – indici e parametri :

Uf	≅	0,50 m ² /m ²
H	≅	10,50 m
Dc	≅	1/2 di H con minimo 5 m
D	≅	H

$D_f \geq H$ con un minimo di 10,00 m anche quando una sola delle pareti sia finestrata
 $Q_c \leq 50\%$

L'edificazione degli impianti e delle strutture di cui al comma precedente è consentita nei limiti necessari alla produzione della miniera, a condizione che siano rispettati i distacchi minimi di metri 50 dal confine delle aree edificabili o della aree a servizi previste dal P.R.G.C. , in ogni caso gli interventi devono verificare il rispetto delle norme igienico - sanitarie e antinquinamento vigenti.

Le strutture e gli impianti , alla scadenza delle concessioni , dovranno essere completamente rimosse e le relative superfici , così come quelle interessate dalla attività estrattiva dovranno essere sistemate garantendo un idonea riqualificazione sia paesaggistica che ambientale.

Art. 19 - AREE DI INTERESSE PUBBLICO (STANDARDS)

Sono individuati con apposito segno grafico i perimetri delle parti di territorio destinate a standards urbanistici comunali ai sensi dell'art 21 L.R. 56/77 e del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 e come tali predisposti all'esproprio per pubblica utilità.

Tali aree sono suddivise nelle seguenti categorie:

- a. Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio degli insediamenti residenziali
- b. Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio degli insediamenti produttivi industriali.
- c. Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio degli insediamenti commerciali

19.1 AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE PER GIOCO ,SPORT E ISTRUZIONE

Le aree di cui al precedente articolo sono destinate a costruzioni ed impianti pubblici o di interesse generale ~~quali~~ . Rientrano tra gli standard urbanistici di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 :

- Scuole dell'obbligo
- Pubblica Amministrazione
- Strutture di interesse comune, culturali, sanitarie, sociali ed assistenziali
- Strutture per la protezione civile
- Chiese e opere parrocchiali
- Impianti sportivi

Altri servizi ed impianti che non rientrano tra gli standard di cui all'art. 21

della L.R. 56/77 sono :

- Strutture ed impianti per le comunicazioni, poste, telefoni.
- Strutture ed impianti per l'approvvigionamento e la distribuzione di energia
- ~~Impianti sportivi~~
- Strutture ed impianti per l'approvvigionamento e la distribuzione dell'acqua e del gas
- Impianti per la depurazione delle acque reflue
- Strutture per la promozione del territorio gestite da Enti legalmente riconosciuti

I servizi, le attrezzature e gli impianti se di proprietà e/o in gestione privata sono considerati "di interesse pubblico" , nella misura in cui assicurano lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente e non nel comune .

La realizzazione delle relative e necessarie opere è concessa a soggetti privati attraverso idonea convenzione , registrata e trascritta, contenente idonee garanzie circa la corretta e completa esecuzione dei lavori necessari . la corretta gestione dell'attività , il mantenimento della destinazione di uso pubblico e/o collettivo dell'area e, o della struttura e le relative le modalità di uso

Gli indici urbanistici da rispettare per ognuna delle strutture ed impianti su elencati sono definiti dalle leggi e norme specifiche che regolano le opere stesse.

In caso di loro mancanza sono da utilizzare i seguenti indici e parametri :

Hm = 10,50 m

Dc = 1/2 di Hm con minimo 5 m

Qf = 25%

Qc = 50%

19.2 AREE VERDI PER LO SPORT E IL TEMPO LIBERO .

Le aree per lo sport e il tempo libero sono aree destinate al mantenimento o alla ricostruzione di un ambiente con caratteristiche naturali o comunque con caratteristiche tali da non implicare l'uso di volumi edificati significativi o di superfici non erbose significative, come campi di calcio , campi da tennis, attività di equitazione, piscine ecc. , con le relative attrezzature.

indici e parametri :

Hm = 5,00 m con esclusione di particolari impianti sportivi ove sia prescritta una altezza maggiore

Dc = 1/2 di Hm con minimo 5 m

Qf = 70%

Qc = 10%

E' ammessa la realizzazione di parcheggi purché costruiti in modo da

garantire un rapporto di superficie filtrante non inferiore al 60% dell'area allo scopo destinata , facendo ricorso a pavimentazioni concepite con sistemi massivamente drenanti e che permettano il grado di inerbimento parziale più elevato possibile (marmette autobloccanti forate , prato armato , ecc.).

Sono aree di interesse pubblico e come tali rientrano tra gli standards urbanistici di cui all'art. 21 della LR 56/77.

19.3 AREE A VERDE URBANO E PICCOLI GIARDINI PUBBLICI

Sono aree , pubbliche o assoggettate all'uso pubblico , sistemate a verde e piantumate, dotate ove possibile di attrezzature per il gioco dei bambini. Le aree classificate debbono essere sostanzialmente prive di strutture edificate.

Sono aree di interesse pubblico e come tali rientrano tra gli standards urbanistici di cui all'art. 21 della L.R. 56/77

19.4 PARCHEGGI

Sono aree , pubbliche o assoggettate all'uso pubblico , sistemate a verde e piantumate, da destinare alla sosta dei veicoli.

Attraverso un progetto di sistemazione esteso all'intera area allo scopo destinata dal P.R.G.C. , è possibile la realizzazione di fabbricati di ricovero, deposito e servizi, con rapporto di copertura (Qc) non superiore al 5% della superficie fondiaria (Sf) e con altezza massima (Hm) non superiore a ml 3.50.

Sono aree di interesse pubblico e come tali rientrano tra gli standards urbanistici di cui all'art. 21 della L.R. 56/77.

Per esse aree deve essere sempre garantito un rapporto di superficie filtrante Qf non inferiore al 60% dell'area allo scopo destinata facendo ricorso a pavimentazioni concepite con sistemi massivamente drenanti e che permettano il grado di inerbimento parziale più elevato possibile (marmette autobloccanti forate , prato armato , ecc.).

La presenza di aree a servizi pubblici riconfermate nello strumento urbanistico presente , ma non ancora acquisite dal Comune , determina la necessità di sottoporle alla reiterazione dei vincoli espropriativi ; a tale scopo , l'Amministrazione Comunale è tenuta a creare un apposito capitolo di bilancio per poter disporre , all'occorrenza , della dotazione economica necessaria alla corresponsione dei relativi indennizzi per l'esproprio delle suddette aree.

19.5 USI CIVICI

le aree assoggettate ad usi civici rientrano nelle categorie di cui all'art. 142 del D.Lgs n. 42/2004 " Codice dei Beni Ambientali e Paesaggio" ai sensi dell'articolo 10 della L 137/2002 ; l'uso di detti beni è soggetto alle disposizioni della parte III del citato D. Lgs .

Per la gestione delle aree soggette ad usi civici e per il rilascio delle autorizzazioni atte a mutare i termini del loro godimento , si richiamano inoltre i seguenti dispositivi normativi :

- Legge 16.06.1927 n.1766 e suo regolamento attuativo (r.D. n. 332 del 26.02.1928)
- Circolari P.G.R. n. 20 del 30.12.1991 e 3/FOP del 04.03.1997
- D.G.R. n. 11-1800 del 19.12.2005

Titolo III - VINCOLI E TUTELE

I vincoli di cui al titolo costituiscono limitazioni all'edificabilità delle aree interessate indipendentemente dalla loro classificazione funzionale (azzonamento).

Essi non costituiscono destinazione d'uso specifica e pertanto non modificano l'applicazione degli indici edilizi ed urbanistici influenzando esclusivamente sulla localizzazione dei volumi edilizi assentibili o sulle modalità di intervento.

Art. 20 - TUTELA DEI BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI

I beni culturali e storico-architettonici individuati ai sensi dell'art. 10 e seguenti del D.lgs n° 42/2004 s.m.i. sono soggetti alla autorizzazione di cui agli articoli 21 e seguenti del citato decreto legislativo.

Gli interventi di trasformazione dei beni paesistici di cui alle lettere c) , g) ed h) (zone gravate da usi civici) dell'art. 142 del D.lgs n° 42/2004 s.m.i. sono soggetti alla autorizzazione di cui all'art. 146 dello stesso decreto.

In tutto il territorio comunale, i progetti riguardanti interventi edilizi , che siano adiacenti o comunque in rapporto visivo con i beni di cui ai commi precedenti , dovranno essere corredati da una valutazione dell'impatto sui beni stessi , che tenga conto delle seguenti componenti :

- a) morfologica – strutturale , intesa come :
 - a.1) appartenenza o contiguità a sistemi di interesse naturalistico , storico agrario , storico-artistico, di relazione tra elementi storico-culturali, ecc. ;
 - a.2) appartenenza e,o vicinanza ad un luogo contraddistinto da un elevato livello di coerenza sotto il profilo tipologico, linguistico e dei valori di immagine ;
 - a.3) appartenenza e,o vicinanza ad un luogo contraddistinto da un scarso livello di coerenza sotto il profilo tipologico, linguistico e dei valori di immagine meritevole di riqualificazione .
- b) vedutistica intesa come :
 - b.1) Interferenza con punti di vista panoramici ;
 - b.2) Interferenza e,o contiguità con percorsi di fruizione paesistico -ambientale ;
 - b.3) Interferenza con relazioni percettive significative tra elementi locali di interesse storico, artistico e monumentale.

- c) simbolica intesa come .
 - c.1) Interferenza e, o contiguità con luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale.

Art. 21 - ZONE SOGGETTE ALLE LIMITAZIONI DEL PARCO DELLA BARAGGIA VERCELLESE

Sono individuate con apposito segno grafico le aree soggette alle limitazioni del Parco della Baraggia Vercellese di cui all'art. 12 comma 2 del P.T.R. Regionale [istituito con L.R. n. 3/1992](#); in particolare , si richiamano gli [articoli n. 3 " Finalità" e n. 6 "Vincoli e Permessi "](#) , che indicano le categorie di interventi ammissibili .

Le porzioni di territorio comunale comprese nel Sito di Importanza Comunitaria ~~IT11200004~~ [IT1120004](#) ~~Riserva naturale orientata delle Baragge istituita con L.R. 61/95~~ [Baraggia di Rovasenda](#) costituiscono un'entità ecologica di rilevante interesse per la conservazione della natura e della biodiversità ; [si richiamano le procedure organizzative previste dai D.P.R. n. 357/1997 e n. 120/2003.](#)

In esse porzioni di territorio sono consentiti esclusivamente gli interventi che non compromettano il raggiungimento degli obiettivi di tutela, le caratteristiche naturalistico-ambientali , le tendenze evolutive naturali ; nelle stesse aree si applicano i divieti di cui all'articolo 8 della L.R. 29 giugno 2009, n. 19.s.m.i.

Gli interventi ed i progetti suscettibili di determinare, direttamente o indirettamente, incidenze significative sulle specie e sugli habitat di cui al Sito di Importanza Comunitaria ~~IT11200004~~ [IT1120004](#) sono sottoposti a procedura di valutazione di incidenza di cui all'articolo 5 del D.P.R. 357/1997.

Art. 22 - FASCE DI RISPETTO E VINCOLI DI INEDIFICABILITÀ CIMITERIALE , STRADALE E PER IMPIANTI DI DEPURAZIONE

Sono individuati con apposito segno grafico i perimetri delle fasce di rispetto relative alle zone cimiteriali ed agli impianti di depurazione .

Entro la fascia di rispetto cimiteriale è fatto divieto assoluto di costruire nuovi edifici o ampliare quelli preesistenti . I fabbricati esistenti possono essere oggetto di interventi di recupero senza aumento di superficie utile lorda di volume ad eccezione degli adeguamenti delle altezze interne strettamente indispensabili a raggiungere i minimi di abitabilità. Sono consentiti parcheggi scoperti, sistemazione delle aree a verde, la viabilità comunale e sovra comunale, le attività agricole e boschive nei limiti delle leggi sanitarie vigenti ; [si richiamano i disposti dell'art. 28 della L. 166/2002.](#)

Entro i limiti di arretramento stradale di cui al precedente articolo 14 sono consentiti parcheggi scoperti, sistemazione delle aree a verde , impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia , nonché le attrezzature di rete per la erogazione dei pubblici servizi .

La fascia di rispetto dell'impianto di depurazione, ai sensi ~~dell'allegato 4 alla Deliberazione del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento del 04/02/1977~~ dell'art. 31 del Piano di Tutela delle Acque approvato con D.C.R. n. 117-10731 del 13.03.2007, è confermata in m 100 ed al suo interno è fatto divieto assoluto di costruire nuovi edifici o ampliare quelli preesistenti

Art. 23 - FASCE DI RISPETTO DEI POZZI

Ai sensi dell'articolo 94 del D.lgs 152/2004 s.m.i. e della determinazione 254/2004 della Direzione Pianificazione delle Risorse Idriche della Regione Piemonte vengono individuate e definite , sulle tavole di P.R.G.C. , con apposito segno grafico ~~le zone di tutela allargata (circonferenza con diametro R = 96,80 m) di tutela ristretta (circonferenza con diametro R = 56,60 m) e di tutela assoluta (circonferenza con raggio R = 10m) dalle captazioni idropotabili~~ le aree di salvaguardia : zona di tutela assoluta (circonferenza con raggio R 0 10 m.) , zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata determinate con il criterio cronologico. All'interno di tali zone le limitazioni all'uso e le modalità di intervento sono disciplinate dall'art. 6 del Regolamento regionale 11 dicembre 2006 n. 15/R

All'interno di tali zone le limitazioni all'uso e le modalità di intervento sono disciplinate dal Regolamento Regionale 11 dicembre 2006 n. 15/R.

Art. 24 - FASCE DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI

Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non verranno rilasciate concessioni di edificazione che contrastino con le norme delle leggi vigenti in materia di elettrodotti. In particolare il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 23.04.1992 fissa le distanze di rispetto da qualunque conduttore della linea per i fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporti tempi di permanenza prolungati.

Si richiamano inoltre le norme statali da rispettare al fine di garantire che i campi elettromagnetici in corrispondenza degli edifici non superino l'obiettivo di qualità di 3 MicroTesla

In particolare si fa riferimento alla Legge 36/2001 - Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni ai campi elettrici ed elettromagnetici ad al D.P.C.M. 8/7/2003 - Fissazione dei limiti di esposizione , dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle

esposizione ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti.

Art. 25 - CONDIZIONI IDROGEOLOGICHE PER L'UTILIZZAZIONE URBANISTICA E FASCE DI RISPETTO FLUVIALE

Nell'ambito della redazione dello studio condotto sono state adottate norme di carattere geologico-tecnico le quali sono di fatto sintetizzate graficamente nell'ELABORATO A.T.G. 02 - c - CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E DELL'IDONEITA' ALLA UTILIZZAZIONE URBANISTICA in scala 1 : 10.000.

Gli elaborati dal punto 1 al punto 7 indicati a pagina 64 dell'elaborato "ATG-01-C Relazione geologica tecnica " adottato con D.C.C. n. 22 del 02.12.2008 , sono parte integrante della relazione geologico-tecnica adottata con D.C.C. n. 7 del 07.05.2013.

Le schede monografiche relative alle aree interessate dai nuovi interventi edificativi , contenute nell'elab. ATG-01-C " Relazione geologica-tecnica" adottata con D.C.C. n. 22 del 02.12.2008, costituiscono parte integrante delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Le classi di idoneità utilizzate nella cartografia di sintesi sono state elaborate attenendosi a quanto previsto dalla "Circolare del Presidente della Giunta regionale n.7/LAP approvata in data 6 maggio 1996 " - L.R. 5 Dicembre 1977, N. 56, e successive modifiche ed integrazioni. Specifiche tecniche per l'elaborazione degli studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici". Per meglio evidenziare la natura dei fattori di rischio insistenti sulle porzioni di territorio esaminate, si è ripartita la classe III - A in ulteriori due sottoclassi (III-A-1 e III- A-2).

Si illustrano di seguito i tematismi delle tre classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica, le relative condizioni di pericolosità geomorfologica e le prescrizioni relative alla edificabilità. Per l'esecuzione di specifiche indagini finalizzate alla progettazione esecutiva di nuovi insediamenti si rimanda alla normativa di settore e segnatamente al D.M. 11.3.1988 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno, delle terre e delle opere di fondazione" .

25.1 CLASSE 1

Nella classe 1 rientrano tutti i territori nei quali le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche.

Nella classe rientrano tutti i territori nei quali le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre significative limitazioni alle scelte

urbanistiche. In tali aree infatti le indagini condotte non hanno evidenziato messo in luce specifiche controindicazioni di carattere geologico-tecnico alla localizzazione di nuovi interventi edificativi.

Rientrano in questa classe aree pianeggianti, subpianeggianti o moderatamente acclivi, contrassegnate da buone condizioni di stabilità generale e non interessate da fenomeni di dissesto.

L'edificazione è in genere attuabile senza l'adozione di particolari interventi costruttivi. Nei settori posti in adiacenze a elementi idrografici si deve tener conto della possibile presenza della risalita della falda idrica ed adeguare eventuali scantinati a tali condizioni.

In ogni caso la progettazione di ogni nuovo intervento edificativo dovrà essere preceduto dall'effettuazione di dettagliato studio geologico, atto a valutare in modo puntuale le condizioni litostratigrafiche ed idrogeologiche locali. Gli esiti dello studio dovranno essere sintetizzati in una relazione geologica, la quale dovrà essere accompagnata alla relazione geotecnica, da redigersi ai sensi del D.M. 11/03/1988.

25.2 CLASSE 2

Classe 2-A

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione di accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M 11/03/88 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

Nella classe 2 rientrano le porzioni di territorio dove le condizioni morfologiche e geomorfologiche determinano situazioni tali da condizionare l'utilizzo urbanistico all'utilizzazione di una progettazione specificamente mirata ad evitare l'ingenerarsi di condizioni di dissesto.

Rientrano in questa classe settori collinari o pedecollinari debolmente acclivi, settori prossimi a cigli di scarpata, settori adiacenti a elementi idrografici, ove la falda idrica è assai prossima al livello del piano di campagna.

In tali settori la realizzazione di opere di nuova edificazione è ammissibile solo nel caso in cui sia verificata con studi corredati da specifiche prove geognostiche la compatibilità con l'assetto geomorfologico.

La realizzazione delle opere di edificazione ammesse e di qualsiasi intervento comportante modificazioni morfologiche è subordinata all'esecuzione di indagini geologiche comprendenti:

- esame geologico dell'area estesa ad un intorno adeguato;
- esecuzione di prospezioni geognostiche atte ad evidenziare la situazione litostratigrafica e le attitudini geotecniche dei terreni affioranti;

- esecuzione delle verifiche geotecniche fondamentali (verifiche di portanza, calcolo dei cedimenti e verifica di stabilità dei versanti);
 - indicazione delle eventuali opere atte alla stabilizzazione dei versanti, alla regimazione delle acque di ruscellamento superficiale, allo smaltimento delle acque di infiltrazione ed al recupero vegetazionale.

Classe 2-B

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica interessate in passato da estesi interventi di escavazione, nelle quali sussistono le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica (debole acclività, presenza di terreni di riporto di potenza considerevole, aventi scadenti requisiti geotecnici, falda subaffiorante) possono essere agevolmente superate attraverso il rispetto di accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme d'attuazione ispirate al D.M. 11/0371988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, nè condizionarne la propensione all'edificabilità. Sarà opportuno effettuare in sede esecutiva opportuna indagine geologica e geotecnica condotta secondo quanto prescritto dal D.M. 11/03/1988

25.3 CLASSE 3

Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dalla urbanizzazione dell'area, sono tali da impedire l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente.

Si precisa che, in rapporto alle norme del P.A.I., per tutte le aree ascritte alla CLASSE III si deve comunque tener conto in primo luogo della seguente normativa:

Per le aree Eea di cui al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico(PAI),valgono le norme di cui all'art. 9 comma 5 a seguito esplicitate.

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, nelle aree Ee sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;

- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- i cambiamenti delle destinazioni colturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;
- gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;
- l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;
- 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.

Per le aree EeL di cui al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), valgono le norme di cui all'art. 9 comma 5 già sopra esplicitate.

Classe 3a

Porzioni di territorio inedificate in cui sussistono condizioni geomorfologiche o idrogeologiche tali da renderle inidonee a nuovi insediamenti. Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto all'art. 31 della L.R. 56/77.

Nella classe 3A sono compresi settori in cui le caratteristiche geomorfologiche non consentono un utilizzo urbanistico a scopi edificativi del suolo. Sono aree con condizioni geomorfologiche assai sfavorevoli, in dipendenza di precarie condizioni di stabilità dei versanti (sottoclasse 3-A-2) o per l'azione diretta dei corsi d'acqua (sottoclasse 3-A-1). Sono inoltre ascritte a tale classe le aree interessate da dissesti gravitativi in atto.

Sottoclasse 3-A-1

Nella sottoclasse 3- A-1 sono comprese aree alluvionabili da parte dei corsi d'acqua e interessate dalla dinamica torrentizia. Nell'ambito di queste aree è vietata l'edificazione.

Negli eventuali edifici isolati preesistenti sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico, quali interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo. La realizzazione di limitati ampliamenti è ammissibile solo nel caso in cui sia verificata la compatibilità con l'assetto geomorfologico ed idraulico.

Sono consentiti interventi di difesa idro-geologica per la messa in sicurezza dei siti e di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente. Attività estrattive potranno essere esercitate solo a fronte di progetti articolati in modo tale da non aggravare i fattori della dinamica fluviale e le condizioni di stabilità dei pendii circostanti gli alvei. E' inoltre ammessa la realizzazione di opere di interesse pubblico, non diversamente localizzabili (strade, linee elettriche, edifici per impianti tecnologici, fognature, acquedotti, ecc.).

La realizzazione degli interventi consentiti è subordinata all'esecuzione di indagini comprendenti:

- esame geologico ed idraulico dell'area estesa ad un intorno adeguato al fine di definire la tendenza evolutiva del corso d'acqua e l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche;
- indicazione delle eventuali opere di difesa idraulica;
- esecuzione di prospezioni geognostiche atte ad evidenziare la situazione litostratigrafica e le attitudini geotecniche dei terreni affioranti;
- esecuzione delle verifiche geotecniche fondamentali (verifiche di portanza, calcolo dei cedimenti e verifica di stabilità dei versanti presenti all'intorno).

Sottoclasse 3-A-2

Nella sottoclasse 3-A-2 rientrano pendii acclivi o molto acclivi, potenzialmente dissestabili, nonché, aree poste presso impluvi o incisioni minori e più in generale aree che possono risentire di dissesti di varia natura che insistono su aree contigue. Nell'ambito di queste aree è vietata l'edificazione. Negli eventuali fabbricati preesistenti possono essere ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo. La realizzazione di limitati ampliamenti è ammissibile solo nel caso in cui sia verificata la compatibilità con l'assetto geomorfologico.

Sono consentiti interventi tesi al consolidamento o al riassetto idrogeologico per la messa in sicurezza dei siti. Sono inoltre ammissibili la coltivazione e gli interventi di recupero ambientale e di sistemazione morfologica, nonché interventi estrattivi progettati in modo tale da non aggravare le condizioni di stabilità dei pendii.

E' inoltre ammessa la realizzazione di opere di interesse pubblico, non

diversamente localizzabili (strade, linee elettriche, edifici per impianti tecnologici, fognature, acquedotti, ecc).

La realizzazione degli interventi consentiti è subordinata all'esecuzione di indagini geologiche comprendenti:

- esame geologico dell'area estesa ad un intorno adeguato
- esecuzione di prospezioni geognostiche atte ad evidenziare la situazione litostratigrafica e le attitudini geotecniche dei terreni affioranti;
- esecuzione delle verifiche geotecniche fondamentali (verifiche di portanza, calcolo dei cedimenti e verifica di stabilità dei versanti);
- indicazione delle eventuali opere atte alla stabilizzazione dei versanti, alla regimazione delle acque di ruscellamento superficiale, allo smaltimento delle acque di infiltrazione ed al recupero vegetazionale.

Per le aree interessate da dissesti gravitativi attivi, è consentita unicamente la realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria e di quella straordinaria (quest'ultima unicamente finalizzata alla riduzione del rischio. In particolare è consentita, oltre che caldeggiata, la realizzazione di interventi di sistemazione idrogeologica finalizzati a migliorare le condizioni di stabilità o ad operare la bonifica dei dissesti stessi.

Classe 3b

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

Nella classe rientrano essenzialmente alcune zone dell'abitato di Lozzolo, potenzialmente soggette a fenomeni di dinamica idrica, seppur rapportabili ad intensità del fenomeno media/moderata.

Nell'ambito della normativa proposta dalla Circolare 7/LAP, tenendo conto delle condizioni di pericolosità rilevata e alle opere di sistemazione idrogeologica presenti e a quelle ipoteticamente realizzabili, si è ritenuto opportuno inserire tali settori, nell'ambito delle Classi IIIb2 , IIIb3 e IIIb4 di cui si illustrano a seguito le problematiche.

Sottoclasse 3b4

Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio (aree alluvionabili prevalentemente da acque di alta energia) da imporre in ogni caso interventi di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico, quali a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di risanamento conservativo, ecc.. Anche a seguito della realizzazione di opere di sistemazione, indispensabili per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento del carico antropico.

Per proteggere e difendere le aree in questione da tali fenomeni è prevedibile l'esecuzione di interventi assai rilevanti, da realizzarsi anche ad ampia scala, tali da incidere significativamente in senso positivo sull'equilibrio dei corsi d'acqua.

Allo stato attuale in assenza di opere di riassetto e sistemazione idraulica sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico, quali: la ristrutturazione edilizia, la manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo, gli interventi finalizzati ad una più razionale fruizione degli edifici esistenti, comprendenti adeguamenti igienico-funzionali, ecc.

Sono consentiti inoltre interventi mirati al consolidamento o al riassetto geologico per la messa in sicurezza dei siti, le opere di recupero ambientale e di sistemazione morfologica, aree verdi, parcheggi, strade d'accesso, ecc. E' inoltre ammessa l'attuazione di opere di interesse pubblico, non diversamente localizzabili (strade, linee elettriche, edifici per impianti tecnologici, fognature, acquedotti, ecc.).

Allo stato finale, anche dopo la realizzazione delle opere di riassetto e sistemazione idraulica, non sarà comunque possibile attuare interventi comportanti incrementi del carico antropico.

Prescrizioni

La realizzazione degli interventi consentiti è subordinata all'esecuzione di indagini finalizzate alla verifica della compatibilità delle opere con l'assetto geomorfologico e idraulico, comprendenti:

- esame geomorfologico ed idraulico al fine di definire l'incidenza dei manufatti sulla tendenza evolutiva del corso d'acqua e sui deflussi idrici, con indicazione delle eventuali opere di difesa idraulica da realizzare;
- verifica dell'assenza di interferenze negative con il regime delle falde idriche;
- caratterizzazione geotecnica dei terreni.

Ogni intervento antropico dovrà assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale.

25.4 FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA

Per gli interventi previsti entro alle fasce di rispetto dei corsi d'acqua demaniali e pubblici (ELABORATO A.T.G. 05-b) dovranno essere eseguite le disposizioni del Testo Unico di Polizia Idraulica (R.D. n° 523/1904). Per i restanti corsi d'acqua valgono le stesse norme della Classe III-A-1.

Più nel dettaglio per tutti i corsi d'acqua pubblici e demaniali identificati nella presente tavola vale fascia di rispetto assoluta pari a 10 m dalle sponde come da R.D. n° 523/1904. E' inoltre fatto divieto assoluto di intubamento di tutti i corsi d'acqua, senza possibilità di deroga, così come previsto dall' art. 41 del D. Lgs. 152/99 e dall' art. 21 delle

Norme di attuazione del P.A.I.

Art. 26 - VINCOLO IDROGEOLOGICO

All'interno della delimitazione delle aree soggette a vincolo idrogeologico, gli interventi consentiti dal P.R.G. sono subordinati al rilascio della autorizzazione prevista dalla L.R. 45/89.

Art. 27 – NORME TRANSITORIE : INTERVENTI IN CORSO

Nelle more di entrata in vigore e successivamente all'entrata in vigore del presente P.R.G. si applicano le seguenti disposizioni transitorie:

- a) Rimangono valide le destinazioni d'uso , l'impianto distributivo , le quantità edificatorie ed ogni altro impegno convenzionale e, o attuativo degli strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.) già approvati con specifica deliberazione comunale anche per le parti in contrasto con il presente Piano Regolatore Generale . Successivamente all'approvazione del Piano Regolatore Generale è consentito uniformarsi alle nuove disposizioni contenute nella variante stessa, assumendole nella loro totalità.
- b) Rimangono validi gli atti abilitativi edilizi , efficaci in data antecedente all'adozione del presente P.R.G ed in contrasto con lo stesso , fino alle scadenze per loro previste dalla legislazione vigente , sempre che i relativi lavori siano stati iniziati antecedentemente alla data della deliberazione consiliare di adozione del presente P.R.G.

ALLEGATO A

Tabelle per la determinazione del livello di qualità ambientale

ASSETTO URBANISTICO TERRITORIALE	AZIONI	Si = 1.0 No = 0
	Garantire un'adeguata progettazione urbanistica dell'intervento in termini di coerenza con il tessuto edificato circostante e di compatibilità di funzioni e di disegno complessivo dell'intervento	
	Garantire la qualità edilizia degli interventi con ricorso a forme compositive di buona qualità architettonica in termini di materiali, disegno degli spazi e dei volumi, proponendo articolazioni che consentano l'identificazione percettiva delle funzioni dei fabbricati	
	Garantire un'adeguata progettazione che integri gli impianti tecnologici nel disegno complessivo degli edifici	
	Utilizzare materiali e finiture riciclabili, eco-compatibili .La finalità si intende soddisfatta allorchando viene documentato l'utilizzo di materiali con le caratteristiche sopra descritte con un peso (Kg) non inferiore al 30 % rispetto al totale del peso totale dei materiali utilizzati	
	Garantire la completa urbanizzazione dell'area (fognatura, acquedotto , reti telematiche, elettriche e gas , parcheggi pubblici o di uso pubblico , aree verdi, ecc)	
	Garantire la presenza degli spazi e dei servizi necessari per realizzare una gestione delle emergenze e della sicurezza	
	Perseguire la riduzione inquinamento luminoso negli ambienti esterni pubblici e privati . La finalità si intende soddisfatta allorchando viene rispettato il Rapporto di Emissione Superiore" (Rn) come definito e calcolato secondo la norma Uni 10819	
TOTALE 1		

BIODIVERSITA' E PAESAGGIO	AZIONI	Si = 1.5 No = 0
	Rinaturalizzare , nell'ambito dell' area di intervento , i fossi, i canali ed i corsi d'acqua e le relative fasce previste dal P.R.G.	
	Minimizzare gli impatti sulle caratteristiche naturali dell'area riducendo al minimo le aree scoperte impermeabili ed il taglio degli alberi , prevedendo opere di compensazione in ragione di almeno il 50% della superficie modificata .	
	Realizzare, aree a verde, fasce tampone o fasce filtro in continuità con aree naturali o aree verdi esistenti al fine di costituire o consolidare varchi ecologici	
	Curare l'integrazione tra il passaggio e l'edificato proposto attraverso l'accurata composizione architettonica dei manufatti e l'utilizzo di materiali e colori idonei ad attenuare l'impatto percettivo	

	Garantire e preservare la percezione degli elementi costitutivi del paesaggio e realizzare elementi di mitigazione del disturbo percettivo	
TOTALE 2		

ACQUA	AZIONI	Si = 1.5 No = 0
	Minimizzare gli sprechi incentivando il riutilizzo dell'acqua : reti fognarie separate abbinata a reti idriche differenziate per usi igienico-sanitari e altri usi	
	Ridurre il prelievo di acque di rete con la realizzazione di bacini di ritenuta di raccolta di acque piovane per usi non potabili (servizi igienici, irrigazione delle aree verdi, rete antincendio). La finalità è soddisfatta con un rapporto annuale superiore a 0.20 tra il volume (mc) di acque piovane raccolto e la superficie fondiaria impermeabilizzata (mq)	
	Ridurre di almeno il 20% il prelievo di acque di rete con l'inserimento, negli impianti, di accorgimenti finalizzati al risparmio idrico (dispositivi per ridurre i tempi di erogazione dell'acqua calda ai singoli elementi erogatori; dispositivi di controllo della pressione dell'acqua di adduzione in entrata; cassette di scarico dei W.C. con dispositivi di erogazione differenziata del volume d'acqua; dispositivi frangi-getto ; dispositivi per la limitazione della portata idrica, ecc)	
TOTALE 3		

ARIA	AZIONI	Si = 1.3 No = 0
	Privilegiare le fonti energetiche rinnovabili. La finalità è soddisfatta dimensionando gli impianti in modo da coprire non meno del 35% del fabbisogno annuale di energia richiesto dall'intero organismo edilizio.	
	Adottare impianti di riscaldamento ad alto rendimento in conformità con le normative vigenti abbinata a impianti funzionanti a bassa temperatura. La finalità è soddisfatta con una riduzione dei consumi energetici del 10% del valore limite del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale calcolato secondo le vigenti norme	
	Utilizzare materiali e tecniche costruttive per garantire maggiore risparmio energetico. La finalità è soddisfatta con una riduzione di almeno il 10% del valore limite del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale calcolato secondo le vigenti norme.	

	Ottimizzare le prestazioni dei sistemi di illuminazione artificiale negli ambienti interni ed esterni ai fini del risparmio energetico e del comfort visivo. La finalità viene soddisfatta con la riduzione di almeno il 30%, della potenza assorbita da un sistema di illuminazione realizzato con tecnologie tradizionali .	
	Ridurre l'energia primaria per la produzione di acqua calda per usi igienico sanitari . La finalità è soddisfatta con l'installazione di impianto a pannelli solari dimensionato in modo da coprire non meno del 70% del fabbisogno annuale di energia primaria richiesto per la produzione di acqua calda .	
TOTALE 4		

	AZIONI	Si =1.3 No = 0
SUOLO	Garantire la massima permeabilità superficiale nelle aree non interessate da attività produttive anche attraverso l'uso di pavimentazioni esterne il più possibili permeabili o semipermeabili. La finalità è soddisfatta allorquando la superficie permeabile è pari o superiore al 40% delle superficie inedificata.	
	Preservare i suoli da contaminazioni e sversamenti accidentali mediante la realizzazione di isole ecologiche per lo stoccaggio differenziato dei rifiuti. La finalità è soddisfatta con la predisposizione di cassoni o contenitori posati su platee impermeabilizzate con opportuna pendenza, in modo da convogliare gli sversamenti accidentali ad un pozzetto di raccolta, non collegato al sistema fognario. Le isole ecologiche devono opportunamente mascherate alla vista ed integrate nell'ambiente. La zona dedicata al conferimento dei rifiuti pericolosi, degli oli minerali usati, delle batterie, della carta e cartone, deve essere protetta mediante copertura, dagli agenti atmosferici	
	Utilizzare strategie specifiche per la raccolta differenziata dei rifiuti .La finalità si intende soddisfatta allorquando , oltre alla raccolta dei rifiuti solidi urbani , viene organizzata , attraverso apposite strutture , la raccolta delle materie prime seconde e degli imballaggi .	
TOTALE 5		

	AZIONI	Si =1.3 No = 0
SALUTE	Ridurre i campi elettrici e magnetici a bassa frequenza (50 Hz) . La finalità viene soddisfatta con : localizzazione delle cabine di trasformazione elettrica (MT/BT) all'esterno degli edifici principali ed a una congrua distanza ; interrimento delle linee elettriche a cavo esterne agli edifici.	
	Sistemare gli accessi alla viabilità pubblica o adottare misure per ridurre gli incidenti e la pericolosità dei flussi di traffico in entrata ed in uscita .	

	Minimizzare l'impatto acustico delle attività che generano rumore. La finalità viene soddisfatta con abbattimento superiore a 3 dB rispetto ai limiti previsti dalla normativa vigente	
	Localizzare fonti di inquinamento acustico ad una certa distanza dai luoghi sensibili (mensa, uffici, ecc.) evitando accostamenti critici .	
	Impiegare opere di mitigazione acustica (schermature di contenimento delle pressioni acustiche derivanti sia da traffico veicolare sia dagli impianti produttivi e tecnologici,) con barriere fonoisolanti, fasce alberate, modellamenti morfologici, pavimentazioni esterne fonoassorbenti, ecc.	
TOTALE 6		

LIVELLO DI QUALITA' AMBIENTALE (TOT 1+TOT 2 + TOT 3 + TOT 4 + TOT 5+ TOT 6) = _____

Nel caso di non sussistenza del presupposto ai fini della attribuzione del punteggio gli obiettivi sono comunque da ritenersi come acquisiti e pertanto conteggiati in senso positivo.

Qualora tre o più totali parziali siano uguali a zero , il livello di qualità ambientale minimo di cui al precedente articolo 16 , comma 1° , lettera b) , per l'attribuzione delle premialità , non si intende raggiunto .